

**Постановление Брянской городской администрации
от 22.05.2017 № 1771-п**

**Об утверждении типовой формы договора
аренды объекта муниципального нежилого
фонда города Брянска**

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением «О порядке и условиях сдачи в аренду муниципального нежилого фонда города Брянска», принятым Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.01.2009 № 1174,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить типовую форму Договора аренды объекта муниципального нежилого фонда города Брянска (приложение).

2. Постановление Брянской городской администрации от 24.06.2014 № 1624-п «Об утверждении типовой формы договора аренды объекта муниципального нежилого фонда города Брянска и заявки на получение права аренды» считать утратившим силу.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете «Брянск» и разместить на официальном сайте Брянской городской администрации в сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы городской администрации В.Н. Предеху.

Глава администрации

А.Н. Макаров

Приложение
к постановлению Брянской
городской администрации
от 22.05.2017. № 1771-п

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ОБЪЕКТА МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО
ФОНДА ГОРОДА БРЯНСКА

№ _____

г. Брянск " ____ " _____ 20__ г.

_____ в лице
(наименование Арендодателя)

_____, действующего на основании
(должность, Ф.И.О. руководителя)

_____, именуемое в дальнейшем Арендодатель, и
(Положения, Устава)

_____ в лице
_____, действующий на
основании _____, именуемый в

дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании
_____ * заключили настоящий договор аренды объекта
муниципального нежилого фонда (далее - Договор аренды) о
нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Согласно условиям настоящего Договора Арендодатель передает,
а Арендатор принимает во временное владение и пользование на правах
аренды объект муниципального нежилого фонда: _____ (далее - Объект),

*- протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды;

- протокола рассмотрения заявок на участие в торгах на право заключения договора
аренды Объекта в случае признания торгов несостоявшимися по причине подачи
единственной заявки на участие в торгах, либо признания участником торгов только
одного заявителя;

- постановления Брянской городской администрации.

расположенный по адресу: _____,
 общей площадью _____ кв.м., на основании
 _____ для использования под
 _____.

Передача Объекта осуществляется в десятидневный срок после подписания Договора аренды.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды устанавливается с " _____ " _____ 20__ г.
 по " _____ " _____ 20__ г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке (если срок аренды установлен 1 год и более).

Заключение договора на новый срок производится в соответствии с действующим законодательством.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за переданный по настоящему Договору аренды Объект устанавливается в размере _____ рублей в месяц в соответствии с _____*.

Арендатор самостоятельно начисляет налог на добавленную стоимость и перечисляет его в бюджет соответствующего уровня в установленном порядке отдельным платежом.

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату авансом до десятого числа текущего месяца в бюджет города Брянска. Организации, финансируемые из федерального, областного и городского бюджетов, перечисляют арендную плату до 10-го числа, следующего за отчетным месяцем.

*- протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды;
 - протокола рассмотрения заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды Объекта в случае признания торгов несостоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в торгах, либо признания участником торгов только одного заявителя;
 - отчета об оценке рыночной стоимости ежемесячного размера арендной платы.

Арендную плату за январь Арендатор перечисляет авансом до двадцатого января текущего года в бюджет города Брянска, за исключением организаций, финансируемых из федерального, областного и муниципального бюджетов. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на бюджетный счет города Брянска по соответствующему коду бюджетной классификации.

3.3. Взимание арендной платы за использование Объекта осуществляется со дня подписания акта приема-передачи.

3.4. Излишне внесенные суммы арендной платы засчитываются в счет очередных платежей Арендатора или возвращаются ему по его письменному заявлению.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгать Договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором аренды.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Контролировать выполнение Арендатором условий настоящего Договора. В случае использования Объекта не в соответствии с условиями настоящего договора - требовать устранения нарушений.

4.2.2. В случае несоблюдения Арендатором условий Договора аренды и действующего законодательства предпринимать все предусмотренные законодательством меры воздействия, включая обращение в суд и принудительное освобождение Объекта.

4.2.3. В течение десяти дней после подписания настоящего Договора передать Объект Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.4. Не препятствовать использованию Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.5. Принять Объект от Арендатора по передаточному акту при прекращении (расторжении) Договора аренды.

Акт приема-передачи подписывается только после фактического освобождения Арендатором арендуемого Объекта.

4.2.6. После подписания акта приема-передачи один экземпляр акта предоставить Арендатору.

4.2.7. На основании данных кадастрового учета учитывать все изменения характеристик Объекта, связанные с его арендой.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Самостоятельно за счет собственных средств определять виды и формы внутренней отделки и интерьера Объекта, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки Объекта или его других неотделимых улучшений.

5.1.3. Досрочно расторгнуть Договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством и настоящим Договором аренды.

5.1.4. Арендатор вправе передать весь Объект или его часть в субаренду при наличии письменного согласия Арендодателя, выраженного в аукционной документации*, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять от Арендодателя Объект в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора аренды по акту приема-передачи. С момента подписания такого акта ответственность за техническое состояние Объекта в полном объеме несет Арендатор.

5.2.2. Использовать Объект исключительно в целях, определенных п. 1.1 настоящего Договора аренды, в соответствии с условиями настоящего Договора аренды.

*- в случае, если договор аренды заключен с торгов.

5.2.3. В соответствии с действующим законодательством в пятидневный срок после подписания Договора аренды и акта приема-передачи Объекта зарегистрировать Договор аренды, заключенный на срок не менее 1 года, а также дополнительные соглашения к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за счет собственных средств.

5.2.4. В течение месяца после принятия от Арендодателя Объекта установить информационную табличку со своим полным наименованием.

5.2.5. Производить уборку помещений и прилегающей территории в удобное для него время, если иное не предусмотрено в договоре на обслуживание Объекта.

5.2.6. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату.

5.2.7. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт Объекта.

5.2.8. Не производить перепланировку, переоборудование, капитальный ремонт, реконструкцию и другие неотделимые улучшения Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

В случае расторжения или прекращения договора в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим договором аренды, стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.2.9. Обеспечить сохранность и эксплуатацию Объекта в соответствии с установленными техническими требованиями к инженерным сетям, оборудованию, коммуникациям, расположенным в Объекте.

5.2.10. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями.

5.2.11. Содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора в используемом помещении и функционального назначения арендуемого им Объекта, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его экологическое и санитарное состояние.

5.2.12. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателя, в случае аварий, чрезвычайных ситуаций или стихийных бедствий в течение 8 - 10 часов по требованию штаба ГО и ЧС.

5.2.13. Производить необходимое благоустройство прилегающей территории к арендуемому Объекту.

5.2.14. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

5.2.15. В течение месяца заключить договоры:

с управляющей компанией:

- на содержание общедомового имущества;
- на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов;

с ресурсопоставляющими организациями (или с управляющей компанией) на поставку:

- тепловой энергии, горячего водоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроэнергии.

5.2.16. Своевременно производить оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, взносов на капитальный ремонт, а также всех

причитающихся на момент заключения Договора установленных законом платежей.

5.2.17. Арендатор вправе передать весь Объект или его часть в субаренду, при наличии письменного согласия Арендодателя, выраженного в аукционной документации*, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Условия предоставления Объекта в субаренду устанавливаются договором между Арендатором и субарендатором, заключаемым на срок, не превышающий срока действия настоящего Договора аренды Объекта.

5.2.18. Обеспечивать по первому требованию представителям Арендодателя, ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб беспрепятственный доступ в любое время суток на Объект и к инженерным сетям, оборудованию, коммуникациям, расположенным в Объекте, для проведения ремонтных работ, контрольных мероприятий по исполнению условий настоящего договора, а также представителям штабов ГО и ЧС района и города по предварительному согласованию.

5.2.19. В случае аренды зданий и сооружений – памятников истории и культуры – Арендатор обязан использовать объект культурного наследия, находящийся на государственной охране, в режиме, обеспечивающем сохранность данного помещения.

Сохранять порядок и правила охраны и сохранения объекта культурного наследия, предусмотренные Федеральным Законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Брянской области от 08.02.2006 № 11-3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Брянской области» и иным законодательством Российской Федерации и Брянской области.

*- в случае, если договор аренды заключен с торгов.

Без специального письменного разрешения Госоргана не производить: переделок памятников как внутри его, так и снаружи; работ по ремонту фасадов и интерьеров при наличии первоначальных элементов убранства: живописи, керамики, лепки, скульптуры, позолоты, резьбы по дереву, столярных и металлических приборов и иных культурных ценностей.

5.2.20. В случае аренды помещения, являющегося защитным сооружением, осуществлять его эксплуатацию в соответствии с требованиями приказа МЧС России от 15.12.2002 № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны».

5.2.21. В случае прекращения Договора аренды на любых законных основаниях в течение пяти дней после прекращения действия Договора аренды передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи. При этом Арендатор обязан вернуть Арендодателю или уполномоченному им лицу имущество со всеми произведенными неотделимыми улучшениями в состоянии не худшем, чем то, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном Договором, заблаговременно проведя косметический ремонт или оплатив ремонт.

5.2.22. При реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также при лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, в десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя о произошедших изменениях.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора аренды виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить в бюджет города Брянска пеню в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской

Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Федеральным, государственным и муниципальным учреждениям, финансируемым из бюджета соответствующего уровня, пеня начисляется после десятого числа месяца, следующего за сроком оплаты. При двукратной просрочке платежа Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор аренды независимо от последующего внесения суммы задолженности.

6.3. В случае проведения не согласованных в установленном порядке с Арендодателем перестроек, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий и иных переделок, искажающих первоначальный вид Объекта, должны быть устранены Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним решением Арендодателя.

6.4. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает арендную плату за весь период действия Договора аренды, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае не освобождения Арендатором занимаемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором аренды, Арендатор выплачивает арендную плату за пользование Объектом до фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

6.6. В случае нарушения п. 5.2.17 Договора аренды Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 30 процентов от размера годовой субарендной платы за переданный в пользование Объект.

6.7. В случае если не обеспечена сохранность арендованного Объекта (гибель, порча и пр.), Арендатор, если не докажет, что утрата или повреждение Объекта имели место вследствие непреодолимой силы, несет за счет своих средств полную материальную ответственность перед Арендодателем.

7. Особые условия

7.1. Предоставление в аренду Объекта не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному Объекту прилегающую территорию.

7.2. Арендодатель передает Арендатору Объект без предоставления технической документации на него, но Арендатор при необходимости вправе затребовать необходимую техническую документацию у Арендодателя. При отсутствии технической документации расходы по ее оформлению возлагаются на Арендатора.

7.3. Запрещается размещение автотранспорта (постоянных автостоянок) на территории, прилегающей к арендуемому Объекту, без согласования с управлением по строительству и развития территории города Брянска и управлением ГИБДД по Брянской области.

8. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора аренды

8.1. Настоящий Договор аренды может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Арендатором п. п. 5.2.2; 5.2.5; 5.2.6; 5.2.7; 5.2.8; 5.2.9; 5.2.10; 5.2.11; 5.2.13; 5.2.15; 5.2.16; 5.2.17; 5.2.18; 5.2.19; 5.2.20 Договора аренды. При этом Договор считается расторгнутым или измененным с момента, указанного в письменном уведомлении Арендодателя.

8.2. Договор аренды расторгается Арендодателем в случае необходимости использования арендуемого помещения для государственных или муниципальных нужд. В данном случае Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление в срок за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

В случае возникновения разногласий стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт взаиморасчетов.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора у сторон имеются неисполненные или ненадлежащим образом исполненные обязательства, стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

8.3. При ликвидации Арендатора – юридического лица договор аренды прекращается. В случае смерти Арендатора – физического лица, права и обязанности переходят к его наследникам.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Положения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры и разногласия между сторонами, возникшие в период действия настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

9.3. Претензии предъявляются в письменной форме. Сторона, получившая претензию, обязана дать письменный ответ на нее в срок, указанный в самой претензии.

9.4. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров споры подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Объекта аренды, либо в Арбитражном суде Брянской области по подведомственности.

10. Прочие условия

10.1. Неотъемлемой частью Договора аренды является акт приема-передачи Объекта муниципального нежилого фонда.

10.2. Договор аренды составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя, Арендатора Объекта. В случае заключения Договора аренды на срок не менее одного года оформляется дополнительный экземпляр Договора аренды для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель: _____

(Подпись, Ф.И.О., должность подписавшего, М.П.)

Арендатор: _____

(Подпись, Ф.И.О., должность подписавшего, М.П.)

Договор аренды зарегистрирован _____

Регистрационный номер: _____

Дата регистрации: _____

Зарегистрировал _____

Главный специалист
Управления имущественных
и земельных отношений
Брянской городской администрации

М.В. Владимирова

И.о. начальника Управления
имущественных и земельных отношений
Брянской городской администрации

Н.Н. Солоненко

Первый заместитель
Главы администрации

В.Н. Предеха

Передал:

От Арендодателя:

М.П.

Принял:

От Арендатора:

М.П.

Главный специалист
Управления имущественных
и земельных отношений
Брянской городской администрации

М.В. Владимирова

И.о. начальника Управления
имущественных и земельных отношений
Брянской городской администрации

Н.Н. Солоненко

Первый заместитель
Главы администрации

В.Н. Предеха