

## Раздел IV. Проект договора аренды

### ДОГОВОР АРЕНДЫ №- \_\_\_\_\_ нежилых помещений (здания)

г. Калининград

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее именуемый «Арендодатель») в лице \_\_\_\_\_, действующего/ей на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ОГРН/ОГРНИП, ИНН либо паспортные данные для физического лица, адрес места нахождения/регистрации по месту жительства) (далее именуемое/ый/ая «Арендатор») в лице \_\_\_\_\_, действующего/ей на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) нежилое здание гаража, с кадастровым номером 39:15:131810:212, площадью – 31,3 кв.м, расположенное по адресу г. Калининград, ул. Лескова, д. 5, далее именуемое Объект, для использования под гараж, хранение автотранспорта.

1.2. Техническая документация на Объект не передается.

1.3. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается сторонами.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Арендатор с даты подписания акта приема-передачи объекта.

В случае если Объект находится в фактическом пользовании Арендатора на момент заключения Договора, акт приема-передачи не составляется, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Арендатор с даты подписания настоящего Договора.

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

#### 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Договора устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Договор считается заключенным со дня его подписания.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

2.3. Заключение договора на новый срок осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 3.1. Права Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель имеет право на вход в Объект с целью его осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором.

3.1.2 Арендодатель имеет право изъять из пользования Арендатора часть Объекта, которая не используется Арендатором, или используется не по назначению с нарушением условий Договора, или передана в пользование другим лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя. При этом по инициативе Арендодателя Договор досрочно расторгается или изменяются условия Договора, касающиеся изымаемой части Объекта.

3.1.3 Арендодатель имеет право на досрочное расторжение Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Арендодатель имеет право на возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании арендованным Объектом, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.5. Арендодатель имеет право давать согласие на заключение договоров субаренды и передачу арендуемого Объекта в субаренду по акту приема-передачи.

### *3.2. Арендодатель обязан:*

3.2.1. В срок не более 5 дней с даты подписания Договора передать Арендатору в аренду Объект по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п. 1.3 Договора.

Указать в акте приема-передачи техническое состояние Объекта на момент сдачи, приема.

3.2.2. В течение 10 дней принять от Арендатора Объект по акту приема-передачи по истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения.

3.2.3. Производить совместно с Арендатором или его представителем сверку расчетов по арендным платежам, а также в целях оказания содействия Арендатору в выполнении обязательств, предусмотренных п.п. 4.4, 4.5 Договора, своевременно подготавливать и передавать Арендатору или уполномоченному им лицу новый расчет арендной платы.

Осуществлять контроль соблюдения условий Договора.

3.2.4. Не менее чем за три месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятым органами местного самоуправления решением о реконструкции или сносе арендуемого Объекта.

### *3.3. Арендатор обязан:*

3.3.1. Принять в срок не более 5 дней с даты подписания Договора в аренду Объект по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п. 1.3 Договора.

Объект считается переданным с момента подписания акта приема-передачи сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п.1.3 Договора.

3.3.2. При прекращении Договора по любым законным основаниям Арендатор обязан в течение 10 дней передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи, если за это время сторонами не заключен новый Договор.

При этом Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными улучшениями без возмещения их стоимости, даже если улучшения были произведены с согласия Арендодателя, заблаговременно проведя косметический ремонт или оплатив Арендодателю его стоимость согласно согласованной с Арендодателем сметной документации, а также погасить задолженность по арендной плате, пеням и коммунальным платежам.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату, выполнять условия, предусмотренные п.п. 4.3, 4.4, 4.5 настоящего Договора.

В течение месяца с даты вступления в силу Договора заключить в установленном порядке договоры на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями и представить копии указанных договоров Арендодателю.

Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги соответствующим организациям по заключенным договорам.

На основании уведомления Арендодателя Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю расходы по содержанию общего имущества здания, а также расходы по капитальному ремонту здания, в котором расположен Объект. В уведомлении Арендодатель указывает размер оплаты и период ее образования.

Получателем компенсационных платежей в соответствии с настоящим пунктом Договора является комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград». Средства должны поступать на единый счет бюджета городского округа по КБК 028 113 02994 04 0000 130 в течение десяти дней с даты получения уведомления.

3.3.4. Использовать Объект. Использование Объекта должно соответствовать назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора.

3.3.5. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы и правила, установленные нормативными правовыми актами, при использовании Объекта.

За свой счет обеспечить в соответствии с установленными техническими требованиями сохранность и эксплуатацию инженерных сетей, оборудования, коммуникаций Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и др.

Не допускать, а в случае необходимости принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его экологическое и санитарное состояние.

Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб.

3.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования и реконструкции Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольно произведенных Арендатором перепланировок, переоборудования или реконструкции Объекта Арендатор обязан:

1) на основании одностороннего предписания Арендодателя в установленный Арендодателем срок ликвидировать произведенную перепланировку, переоборудование или реконструкцию Объекта за свой счет;

2) в случае согласования Арендодателем произведенной Арендатором перепланировки, переоборудования или реконструкции Объекта за свой счет подготовить необходимую документацию для внесения изменений в кадастровый учет Объекта и регистрации права Арендодателя на измененный Объект.

3.3.7. Своевременно за свой счет производить плановый текущий ремонт Объекта. При самостоятельном осуществлении капитального ремонта Объекта Арендатор направляет Арендодателю на согласование всю необходимую для производства работ документацию.

3.3.8. Осуществлять уход за прилегающей к арендуемому Объекту территорией в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа «Город Калининград».

3.3.9. При использовании Объекта соблюдать требования действующего законодательства, нормативных актов Калининградской области и городского округа «Город Калининград» в отношении:

- правового статуса Объекта как объекта культурного наследия (если он таковым является);
- градостроительной деятельности;
- охраны окружающей среды;
- санитарных норм и правил;
- владения и пользования землей;
- стандартов строительства.

3.3.10. За месяц до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок.

3.3.11. Не заключать без письменного согласия Арендодателя договоры (в том числе договоры залога, субаренды, безвозмездного пользования, перенайма (переуступки прав), внесения прав на аренду Объекта или его части в уставной капитал предприятий и пр.) и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору вещных прав на Объект, в частности переход этих прав к иному лицу. Данные сделки, заключенные без согласия Арендодателя, признаются ничтожными.

В случаях сдачи Объекта в субаренду, безвозмездное пользование или внесения права аренды в уставной капитал предприятий ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

3.3.12. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра Объекта и проверки соблюдения условий Договора.

3.3.13. Принимать в срок, установленный предписаниями Арендодателя, органов Госпожарнадзора и иных контролирующих органов, меры по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне его, а также могущих повлечь причинение ущерба третьим лицам. В случае причинения ущерба третьим лицам по вине Арендатора последний своими силами и за свой счет возмещает данный ущерб без участия и содействия в этом Арендодателя.

3.3.14. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов письменно в недельный срок сообщить Арендодателю данные сведения.

При принятии решения о реорганизации (ликвидации) Арендатор обязан сообщить Арендодателю данные сведения письменно в недельный срок.

3.3.15. В случае принятия органами местного самоуправления решения о реконструкции или сносе арендуемого Объекта освободить его в течение трех месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя.

3.3.16. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Объект со стороны третьих лиц.

3.3.17. В течение 15 дней с момента заключения настоящего Договора осуществить за свой счет страхование Объекта в пользу Арендодателя путем заключения договора страхования с любой страховой компанией, имеющей соответствующую лицензию, а также своевременно оплачивать страховую премию. Заверенную копию договора страхования направить Арендодателю в течение 5 дней с даты его заключения.

Страхование Объекта осуществляется на весь срок действия Договора, в том числе путем заключения ежегодных договоров страхования.<sup>1</sup>

3.3.18. В течение 5 рабочих дней с даты заключения Договора обратиться в администрацию городского округа «Город Калининград» для оформления земельных отношений<sup>2</sup>.

**3.3.19. Выполнить условия аукциона в полном объеме:**

**Арендатор обязан в течение всего срока аренды с даты подписания акта приема-передачи содержать Объект в надлежащем техническом и санитарном состоянии, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.**

**3.4. Арендатор имеет право:**

3.4.1. За счет собственных средств без последующей компенсации затрат со стороны Арендодателя производить ремонт Объекта, связанный с приспособлением Объекта для целевого использования Арендатором, а также отдельные и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения Объекта.

3.4.2. При получении письменного согласия Арендодателя заключить договор на участие в реконструкции Объекта.

При заключении договора Арендатор имеет преимущественное право на возобновление аренды после завершения реконструкции. В случае невыполнения обязательств по договору право возобновления Договора аренды Арендатором утрачивается.

3.4.3. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и настоящим Договором.

---

<sup>1</sup> Указывается для Объектов, которые используются для коммерческой деятельности.

<sup>2</sup> Указывается для Объектов, которые являются отдельно стоящими зданиями, сооружениями.

#### 4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Ежемесячная арендная плата за переданный по настоящему Договору Объект устанавливается на основании протокола об итогах торгов от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ и на момент подписания Договора **составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **руб. \_\_\_\_ коп.,** без учета НДС.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором дополнительно по месту налогового учета.

Арендная плата за Объект не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором он расположен.

Арендная плата за Объект начисляется с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

**Арендная плата вносится Арендатором равными платежами ежемесячно в течение года.**

4.2. Арендатор оплачивает арендную плату за каждый месяц вперед не позднее **пятого** числа текущего месяца на расчетный счет, указанный в разделе 8 Договора.

4.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год в случае увеличения коэффициента инфляции.

4.4. В случае, предусмотренном п. 4.3 Договора, Арендатор обязан самостоятельно произвести перерасчет уплачиваемой арендной платы по новой базовой ставке и (или) по новым, измененным (введенным) правовыми актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград», расчетным коэффициентам, начиная с момента вступления таких правовых актов в законную силу, без внесения каких-либо изменений и дополнений в настоящий Договор.

4.5. Перерасчет арендной платы в соответствии с п. 4.4 Договора осуществляется Арендатором в течение одного месяца с момента вступления в законную силу предусмотренного п. 4.3 Договора правового акта органа местного самоуправления, который подлежит опубликованию в официальном печатном издании органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград» – газете «Гражданин».

В целях обеспечения контроля правильности перерасчета арендной платы Арендатор либо уполномоченное им лицо обязан ежегодно в период с 01 января по 31 января каждого календарного года обращаться в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» для получения подготавливаемого Арендодателем нового расчета арендной платы на текущий год. При неисполнении Арендатором данного условия Договора, а также в иных случаях арендная плата по настоящему Договору подлежит исчислению и уплате с момента, определенного п. 4.4 Договора, исходя из базовой ставки арендной платы за 1 кв.м общей площади и (или) расчетных коэффициентов, измененных (введенных) правовыми актами органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград».

При изменении размера арендной платы в порядке и случаях, предусмотренных п.п. 4.3, 4.4 настоящего Договора, Арендатор уплачивает разницу в стоимости аренды не позднее 15-го числа следующего за месяцем изменения. В дальнейшем оплата арендной платы с учетом ее перерасчета осуществляется Арендатором в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.

4.6. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.7. Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельному договору в установленном порядке. Стоимость коммунальных услуг подлежит перерасчету и переоформлению в случаях изменения цен на данные услуги.

4.8. Арендодатель имеет право обратиться к Арендодателю с предложением об изменении порядка, условий и сроков внесения арендной платы.

4.9. Если Арендатор фактически пользовался Объектом, переданным ему Арендодателем, но договор аренды не был заключен в установленном законодательством порядке по вине Арендатора, сумма арендной платы за период пользования до момента заключения Договора взыскивается в трехкратном размере.

4.10. Неиспользование Объекта Арендатором после заключения настоящего Договора не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.4 - 3.3.9, 3.3.12 - 3.3.17 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5% от годовой арендной платы.

5.3. При невыполнении или ненадлежащем выполнении Арендатором условий п.п. 3.3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,3% от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5.4. В случае неправильного оформления Арендатором расчетных документов оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель имеет право выставить пени, предусмотренные п. 5.3.

5.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от обязательств по Договору и уплаты пеней.

5.6. В случае неосвобождения Арендатором Объекта в сроки, предусмотренные Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1% годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки передачи Объекта Арендодателю по акту приема-передачи, а также вносит арендную плату и оплачивает коммунальные платежи за все время до фактической передачи Объекта Арендодателю.

5.7. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с п. 3.3.18, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Объекту, Арендатор обязан в течение десяти дней со дня получения страхового возмещения возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

Если Объект по вине Арендатора становится непригодным для использования по назначению, Арендатор в полном объеме возмещает Арендодателю восстановительную стоимость Объекта, определенную на основании отчета об оценке независимой оценочной организации, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Уплата пени, штрафа, неустойки не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по Договору.

5.9. Арендодатель не несет ответственности за несвоевременное исполнение п.п. 3.2.4, 4.5, 4.8, 6.4, 7.2 Договора в случае нарушения Арендатором п. 3.3.15 Договора.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение месяца и оформляются дополнительным соглашением, кроме случая, предусмотренного п.п. 4.3, 4.4 Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. Не использует Объект или использует его не в соответствии с п. 1.1 Договора.

6.3.2. Сдает Объект как в целом, так и по частям в субаренду, безвозмездное пользование, перенаем, передает права аренды в залог, вносит их в уставной капитал иного предприятия или обременяет Объект иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

6.3.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или его инженерного оборудования либо более одного месяца не выполняет обязанности, предусмотренные п. 3.3.5 Договора.

6.3.4. Не обеспечивает в течение 24 часов беспрепятственный доступ на Объект представителям Арендодателя для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

6.3.5. Не вносит арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного п. 4.2 Договора срока платежа или имеет задолженность по арендной плате за три месяца и более.

6.3.6. Не производит виды ремонта, предусмотренные п. 3.3.7 Договора.

6.3.7. Проводит переустройство, перепланировку Объекта либо иные изменения, затрагивающие конструкцию Объекта, без письменного согласия Арендодателя.

6.3.8. Не допускает сотрудников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

6.4. При невыполнении письменного предупреждения Арендодателя о необходимости исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору в установленный в предупреждении срок Арендодатель вправе требовать расторжения Договора.

6.5. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в порядке, предусмотренном законодательством, если Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.6. Досрочное прекращение Договора аренды влечет прекращение всех заключенных в соответствии с ним договоров (сделок), предметом которых является Объект.

6.7. Расторжение и прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, уплаты пеней и штрафов, а также выполнения обязательств, предусмотренных п. 3.3.3 Договора.

6.8. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта не является основанием для расторжения Договора.

6.9. В случае ликвидации Арендатора Договор прекращает свое действие.

6.10. При наличии задолженности по арендной плате за три месяца и более, а также при неиспользовании Объекта в течение трех месяцев подряд Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Арендатору (без подписания дополнительного соглашения). В этом случае Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты направления уведомления.

## **7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Срок рассмотрения претензий Арендодателя к Арендатору по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, устанавливается равным 10 дням.

7.3. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора и не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих одинаковую юридическую силу.

7.5. В случае приватизации сданного в аренду Объекта полномочия Арендодателя по настоящему Договору в соответствии с законом (ст.617 ГК РФ) переходят к лицу, ставшему собственником приватизированного Объекта. С момента перехода к такому лицу права собственности и, соответственно, полномочий Арендодателя положения раздела 4 настоящего Договора в части, касающейся правомочий органов местного самоуправления городского округа «Город Калининград» определять правовыми актами размер арендной платы, утрачивают силу.

7.6. Стороны договорились, что претензии и уведомления сторон могут быть направлены по электронной почте, адрес которой указан в п. 8.1 настоящего Договора.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### 8.1. Юридические адреса сторон:

#### АРЕНДАТОР:

---



---



---



---

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

236040, г. Калининград, пл. Победы, 1,

ОГРН 1023900592759, ИНН 3903010414

e-mail: [kmicom@klgd.ru](mailto:kmicom@klgd.ru)

**Наименование получателя платежа** УФК по Калининградской области (Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»)

**ИНН** 3903010414 **КПП** 390601001

**Единый казначейский счет** 401028105453700000028

**Наименование банка**

Отделение Калининград БАНКА России//УФК по Калининградской области, г. Калининград  
код **ОКТМО** - 27701000

**БИК** 012748051

**Казначейский счет** 031006430000000013500

**КБК** 028 1 11 09044 04 0000 120

#### Наименование платежа:

оплата по договору аренды нежилых помещений (зданий) от \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_.

### 8.2. Подписи сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_