**ДОГОВОР № 77**

**аренды нежилых помещений**

г. Волгоград от 24 октября 2016 года

ОАО «Волгоградгоргражданстрой», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице генерального директора Пильца Вячеслава Михайловича, действующего на основании Устава,  с одной стороны, и **ИП Иванов** с другой стороны, в дальнейшем **«Арендатор»** в лице **Иванова Ивана Ивановича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование следующие помещения (далее по тексту - арендуемые помещения):

1.1. Адрес: **400005 г.Волгоград, ул. Коммунистическая, д. 21.**.

1.2. Общая полезная площадь помещений: **9,7 квадратных метров.**

1.3. Этаж: **пятый**.

1.4. Состав помещений (номера комнат): **48.**

1.5. Помещение оборудовано телефонной связью и имеет телефонные номер**:**

1.6. Состояние арендуемых помещений на момент передачи в аренду: пригодные для использования по п. 1.8. настоящего договора.

1.7. Арендуемые помещения принадлежат **Арендодателю** на праве собственности на основании Плана приватизации государственного имущества. Право собственности зарегистрировано УФРС по Волгоградской области 20.09.2002 г.,о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 сентября 2002 года сделана запись регистрации №34-01\01-172\2002-95 и 20 сентября 2002 года ВОРУ выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке номер 34 АЕ 394774.

1.8. Арендуемые помещения предоставляются **Арендатору** для размещения офиса на осуществление образовательной деятельности.

1.9. **Арендатор** не имеет права сдавать арендуемые помещения или их часть в субаренду.

**2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ**

2.1. Передача арендуемых помещений осуществляется по акту сдачи-приемки (прилагаемого к договору), подписание которого свидетельствует о фактической передаче помещений в аренду.

**3. СРОК АРЕНДЫ**

3.1. Договор аренды заключается на срок с \_24\_ октября 2016 года по 31 декабря 2016 г.

**4. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Арендная плата по настоящему договору состоит из базовой части и коммунальных расходов переменной.

Базовая часть арендной платы рассчитывается из стоимости 1 (одного) кв.м в месяц, равной 500 (четыреста пятьдесят) рублей без (НДС).

 Сумма коммунальных расходов (отопление, электроэнергия, водоснабжение и водоотведение) устанавливается в размере 85 (восемьдесят пять) рублей в месяц на 1 кв.м занимаемой площади.

**Арендодателем** применяется УСНО (уведомление о возможности применения УСНО №13-20/340 от 11.01.2006г.).

4.2. **Арендодатель** вправе изменять ставки арендной платы, указанные в настоящем договоре, в случае централизованного изменения цен и тарифов на коммунальные услуги, базовых ставок налогов за землю и на имущество, оборотных налогов, пропорционально размеру их увеличения, но не чаще одного раза в год.

4.3. **Арендатор** производит платежи по настоящему договору помесячно авансом, не позднее 10 дней расчетного месяца согласно предъявленным счету и расчету. В течение 2-х дней после окончания каждого месяца **Арендодатель** составляет, подписывает и представляет на оформление **Арендатору** акт приемки услуг по аренде помещения, который является основанием для проведения расчетов.

4.4. Все расходы за пользование телефонами оплачиваются **Арендатором** самостоятельно.

4.5. ***Арендодатель*** обязан, по запросу **Арендатора,** предоставить расчет по коммунальным расходам в течении 10 банковских дней с даты запроса.

4.6. За нарушение **Арендатором** сроков оплаты арендных платежей, указанных в разделе 3 настоящего договора, **Арендатору** начисляется пеня в размере учетной ставки банковского процента от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки на основании претензии, выставленной **Арендодателем**. Пеня начисляется непрерывно нарастающим итогом.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. **Арендодатель имеет право:**

5.1.1. Осуществлять 1 (один) раз в месяц проверку порядка использования **Арендатором** арендуемых помещений в соответствии с условиями настоящего договора;

5.1.2. При нарушении **Арендатором** условий настоящего договора составлять акт и предписание с указанием срока их исполнения.

5.2. **Арендодатель обязан:**

5.2.1. предоставить **Арендатору**, на момент сдачи в аренду, помещения в технически исправном состоянии;

5.2.2. обеспечивать беспрепятственное использование **Арендатором** арендуемых помещений на условиях настоящего договора;

5.2.3. обеспечивать надлежащее обслуживание арендуемых помещений электроэнергией, водой и другими видами коммуникаций;

5.2.4. устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемых помещениях, произошедшие не по вине **Арендатора**;

5.2.5. в течение срока аренды производить осмотр технического состояния конструктивных элементов на предмет соблюдения **Арендатором** целостности и сохранности арендуемых помещений;

5.2.6. ознакомить **Арендатора** с условиями Инструкции по организации пропускного режима, утвержденной **Арендодателем**, в срок не позднее 3-х дней с даты подписания договора;

5.2.7. обеспечить накопление, транспортировку и размещение отходов производства и потребления, образующихся в результате деятельности Арендатора*.*

5.3. **Арендатор имеет право:**

5.3.1. по письменному согласованию с **Арендодателем** обозначать свое местонахождение в арендуемых помещениях путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д;

5.3.2. по письменному согласованию с **Арендодателем**, пользоваться арендуемыми помещениями после окончания рабочего дня, в выходные и праздничные дни.

5.4. **Арендатор обязуется:**

5.4.1. использовать арендуемые помещения исключительно по его целевому назначению в соответствии с п. 1.8 настоящего договора;

5.4.2. своевременно производить арендные платежи;

5.4.3. содержать арендуемые помещения в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии. Не загромождать в арендуемых помещениях подходы к водопроводно-канализационной и тепловой системам;

5.4.4. беспрепятственно допускать представителей **Арендодателя** в арендуемые помещения с целью проверки их использования в соответствии с настоящим договором;

5.4.5. соблюдать экологическое законодательство;

5.4.6. соблюдать правила противопожарного режима в здании. Нести ответственность за пожарную безопасность арендуемого помещения в  объеме  «Правил пожарной безопасности в РФ»: обеспечить, за счет собственных средств, арендуемые помещения первичными средствами пожаротушения (один огнетушитель объемом не менее 3-х литров на каждую отдельную комнату);

5.4.7. соблюдать: «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», «Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок», не допускать перегрузки электрических сетей. Нести ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию электрооборудования арендуемых помещений;

5.4.8. соблюдать «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;

5.4.9. производить за свой счет аварийный либо текущий ремонт арендуемых помещений и инженерных сетей, а также капитальный ремонт, необходимость которых вызвана практической деятельностью **Арендатора**;

5.4.10. нести ответственность за охрану труда и технику безопасности своих сотрудников при выполнении функциональных обязанностей, согласно законодательству об охране труда в РФ;

5.4.11. назначить ответственного за арендуемые помещения, который по вызову **Арендодателя**, обязан немедленно явиться и обеспечить вход в арендуемые помещения в случае аварии, пожара и в других экстремальных ситуациях;

5.4.12. неукоснительно исполнять условия Инструкции по организации пропускного режима, утвержденной **Арендодателем**, соблюдать режим работы, определяемый этой Инструкцией;

5.4.13. с письменного разрешения **Арендодателя** оформить договоры с ОАО «Ростелеком» на оказание услуг связи телефонизированного помещения, на срок действия договора аренды.

5.4.14. в недельный срок в письменном виде сообщать об изменениях в наименовании организации, Ф. И. О. руководителя организации, юридического адреса и банковских реквизитов.

**6. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ АРЕНДОДАТЕЛЮ**

6.1. В случаях освобождения **Арендатором** арендуемых помещений до окончания срока, или в связи  с окончанием срока договора, он обязан:

передать **Арендодателю** безвозмездно все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, также улучшения, составляющие принадлежность арендованных помещений;

сдать арендованные помещения **Арендодателю** по акту, подписываемому обеими сторонами. Арендованные помещения считаются фактически переданными **Арендодателю** с момента подписания акта сдачи-приемки.

при не подписании **Арендатором** акта в *5-*тидневный срок с даты расторжения договора, акт составляется и подписывается **Арендодателем** в одностороннем порядке и имеет законную силу;

арендованные помещения должны быть переданы **Арендодателю** в том же состоянии, в каком они были переданы в аренду с учетом нормального износа. В случае приведения помещений в неисправность произвести ремонт или компенсировать все затраты на их ремонт по  рыночным ценам, существующим на момент возврата помещений;

произвести окончательные платежи по настоящему договору на день передачи арендованных помещений по акту.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За невыполнение **Арендатором** обязательств, предусмотренных пунктами 5.4.1, 5.4.3 — 5.4.11, последний возмещает **Арендодателю** убытки, на основании подтверждающих документов. Убытки, причиненные **Арендатором**, возмещаются в объеме реального ущерба, понесенного Арендодателем*.*

7.2. В случае возникновения форс - мажорных обстоятельств (землетрясение, пожар, наводнение, массовое заболевание, национальные отраслевые забастовки, военные действия, запретные акты государственных органов), которые делают невозможным выполнение обеими Сторонами обязательств, вытекающих из настоящего Договора, сроки, предусмотренные для выполнения обязательств, отодвигаются соразмерно времени действия этих обстоятельств. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств. Надлежащим доказательством наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности (кроме очевидных) будет являться свидетельство (справка) соответствующей компетентной организации, которое должно быть предоставлено одной Стороной другой в течение *семи* суток с даты наступления таких обстоятельств. На период действия этих обстоятельств штрафные санкции, предусмотренные настоящим Договором не применяются. Если эти форс - мажорные обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, каждая Сторона будет иметь право расторгнуть настоящий Договор.

7.3. В случае несвоевременного извещения (см. пункт 7.2.) Сторона теряет возможность ссылаться на эти обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за нарушение условий договора.

7.4. Риск случайной гибели, иные установленные законом риски или ущерб, причиненные арендуемым помещениям, переходит на **Арендатора** с момента подписания акта приема-передачи, предусмотренного п.2.1 настоящего Договора.

7.5. **Арендодатель** не несет ответственности и не возмещает **Арендатору** убытки из-за отключения электроэнергии, воды, теплоносителей, происшедшего в связи с авариями не по вине **Арендодателя**.

7.6. Окончание срока настоящего договора не освобождает **Стороны** от исполнения  предусмотренных настоящим Договором обязательств, а так же от ответственности за нарушение этих обязательств. Помимо мер ответственности, предусмотренных настоящим договором, к сторонам могут применяться меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. При неоднократном нарушении **Арендатором** одного из условий пунктов 5.4.1., 5.4.3., 5.4.5., 5.4.6., 5.4.7., 5.4.8., 5.4.9. настоящего Договора **Арендодатель** имеет право требовать досрочного прекращения договора и освобождения помещений по истечении месяца со дня уведомления **Арендатора.**

8.2. При несоблюдении **Арендатором** более 2-х раз подряд договорных сроков оплаты **Арендодатель** в одностороннем порядке прекращает действие Договора, уведомив об этом **Арендатора** в письменной форме. **Арендатор** в десятидневный срок со дня уведомления о прекращении действия Договора обязан освободить и передать по акту **Арендодателю** арендуемые помещения и оплатить имеющуюся задолженность.

8.3. Договор может быть расторгнут по требованию **Арендатора** с письменным предупреждением **Арендодателя** за один месяца.

8.4. Договор может быть расторгнут и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. О намерении использовать арендуемые помещения после истечения срока действия настоящего Договора **Арендатор** письменно уведомляет **Арендодателя** за *два* месяца до окончания срока действия настоящего Договора. Отсутствие такого уведомления освобождает Арендодателя от обязанности заключения договора аренды на новый срок.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.3. Споры, возникающие при исполнении, изменении и расторжении Договора, рассматриваются арбитражным судом Волгоградской области.

9.4. Обязательства по данному Договору не могут быть переданы **Арендодателем** третьим лицам без письменного уведомления **Арендатора**.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и хранится по одному у каждой Стороны.

9.6. К настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части прилагается :

1. Акт приема-передачи помещений.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ТЕЛЕФОНЫ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** : | **Арендатор** : |
| **Открытое акционрное общество «Волгоградгоргражданстрой»** |  |
| 400005, г. Волгоград, ул.Коммунистическая. 21 |  |
| тел. 23-20-47, 23-40-97 |  |
| Р/счет 4070281022080007252 |  |
| Филиал № 2351 ВТБ24 (ПАО) г. Краснодар БИК 040349585 |  |
| ИНН 3434000337 КПП 344401001 |  |
| ОГРН 1023403434625 |  |
| К/счет 30101810900000000585 |  |

**Арендодатель Арендатор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В. М. Пильц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**И.И. Иванов**