



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от _____
г. Ханты-Мансийск

Об утверждении примерной формы
договора аренды недвижимого имущества

13/Деп.имущества Югры



4 16810 933108

№ 13-Р-1803

от: 12/08/2014

В соответствии с пунктом 4.2 протокола № 21 от 27 июня 2014 года заседания Совета по развитию малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре:

1. Утвердить примерную форму договора аренды недвижимого имущества согласно приложению.

2. Использование примерной формы договора аренды недвижимого имущества является обязательным для сотрудников Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры при заключении договоров аренды недвижимого имущества использовать примерную форму договора аренды недвижимого имущества, указанную в пункте 1 настоящего распоряжения.

Директор

А.В.Уткин

Приложение к распоряжению
Департамента по управлению государственным имуществом
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

от «___» _____ 2014 года

Договор аренды недвижимого имущества¹

«___» _____

_____, представляемый _____, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании _____ от _____, заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество (далее – имущество).

Имущество входит в состав _____ казны _____.

1.2. Перечень имущества и его характеристики указаны в приложении к договору.

1.3. Имущество используется Арендатором для _____.

1.4. На момент подписания договора имущество не заложено, не арестовано, не передано в оперативное управление, хозяйственное ведение, аренду или безвозмездное пользование, не обременено иными правами третьих лиц.²

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору имущество по передаточному акту.

2.1.2. Направить Арендатору требование, не позднее чем за 1 месяц, о досрочном расторжении договора.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять от Арендодателя имущество по передаточному акту.

2.2.2. Использовать имущество по назначению в соответствии с пунктом 1.3 договора.

2.2.3. Не позднее 10 дней со дня подписания договора заключить договоры на водо-, тепло-, электроснабжение, снабжение имущества иными ресурсами.

2.2.4. Обеспечить Арендодателю и организации, предоставляющей коммунальные услуги, доступ к имуществу в любое время. Сообщить Арендодателю и организации предоставляющей коммунальные услуги, не позднее 24 часов об обнаружении признаков неисправного состояния имущества, в том числе о неисправности систем инженерно-технического обеспечения.

2.2.5. Поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе обеспечить его противопожарное состояние, осуществлять за свой счет ремонт имущества, в том числе

¹ Данная форма договора является рамочной и составлена без учета особенностей предоставления в аренду отдельных видов недвижимого имущества.

² Если имущество обременено, указывается вид обременения.

капитальный и текущий³, нести расходы на содержание имущества, его страхование, включая страхование своей ответственности, оплату коммунальных услуг, а также расходы, возникающие в связи с эксплуатацией имущества.

2.2.6. Не совершать сделки, следствием которых является обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды и т.п.) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.7. Соблюдать при использовании имущества технические регламенты о безопасности зданий и сооружений, о требованиях пожарной безопасности и о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации такого имущества.

2.2.8. Не проводить перепланировок и переоборудование имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и без согласования с контролирующими государственными органами (органами архитектуры и градостроительства, органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственного пожарного надзора и т.п.).

2.2.9. Не позднее 30 дней со дня подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Арендодателю экземпляр зарегистрированного договора⁴.

2.2.10. Вернуть Арендодателю имущество по передаточному акту не позднее 3 рабочих дней со дня истечения срока действия договора.

2.2.11. Вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил. При этом Арендатор обязан безвозмездно передать Арендодателю все улучшения, неотделимые без вреда для имущества.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за владение и пользование имуществом составляет _____ (_____) рублей в месяц, в том числе НДС в размере _____ (_____) рублей.

Арендатор вносит арендную плату, без учета НДС, в размере _____ (_____) рублей ежемесячно до _____ числа текущего месяца.

Обязательства Арендатора по внесению арендной платы в соответствии с пунктом 2 статьи 40 Бюджетного кодекса Российской Федерации считаются исполненными со дня зачисления денежных средств в полном объеме на счет, указанный в пункте 3.2 договора.

НДС начисляется и перечисляется Арендатором в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.2. Арендатор обязан вносить арендную плату по следующим реквизитам:

3.3. Размер арендной платы корректируется (изменяется) Арендодателем в одностороннем порядке, в случае изменения нормативных правовых актов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, определяющих порядок расчета арендной платы и условия сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности _____, при этом размер арендной платы по договору не может быть пересмотрен в сторону уменьшения. Размер арендной платы корректируется (изменяется)

³ Если такой ремонт предусмотрен для такого вида имущества.

⁴ Если договор не подлежит государственной регистрации (заключен на срок менее одного года), подпункт 2.2.9 исключается

без изменения текста договора.

3.4. Арендодатель не позднее 30 дней со дня изменения нормативных правовых актов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, указанных в пункте 3.3 договора, направляет Арендатору уведомление о новом размере арендной платы, которое является неотъемлемой частью договора.

Арендная плата в новом размере уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, в котором внесены изменения в порядок расчета арендной платы за имущество, находящееся в собственности _____.

4. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по договору, виновная сторона несет ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение срока внесения арендной платы, предусмотренного пунктом 3.1 договора, с Арендатора взыскивается неустойка, которая начисляется в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей в день, за который начисляется неустойка, от суммы задолженности по арендной плате за каждые сутки, начиная со дня просрочки исполнения обязательства до дня полной оплаты суммы задолженности.

4.3. Если имущество по вине Арендатора полностью уничтожено либо частично повреждено, либо затраты на ремонт будут несоразмерно большими по отношению к стоимости утраченного имущества, Арендатор вносит арендную плату за оставшийся период действия договора, возмещает реальный ущерб и иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Реальный ущерб определяется на основании отчета об оценке такого ущерба, подготовленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4.4. Применение санкций не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.5. Споры между Сторонами подлежат разрешению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

Вносимые любой из Сторон предложения об изменении условий договора должны быть рассмотрены Сторонами в течение 30 дней, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.3 договора.

5.2. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий договора:

5.2.1. Арендатор более 2 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату, независимо от ее последующего внесения.

5.2.2. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния имущества.

5.2.3. В случае невыполнения Арендатором условий пунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9 договора.

5.3. Кроме досрочного расторжения договора, предусмотренного пунктом 5.2 договора, у Арендодателя есть право одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору в случае необходимости использования имущества для нужд _____, а также в случаях, указанных в подпунктах 5.2.1, 5.2.2 и 5.2.3 договора.

5.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок:

при прочих равных условиях перед другими лицами согласно статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации,
в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Прочие условия

6.1. Договор вступает в силу со дня государственной регистрации⁵.

6.2. Договор действует до _____.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за недостатки имущества, которые оговорены при заключении договора, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки имущества при его передаче.

6.4. Стороны пришли к соглашению о том, что документы, которыми они будут обмениваться в процессе выполнения договора, переданные по факсимильной связи, признаются имеющими юридическую силу в случае, если на факсограмме присутствует строка, позволяющая идентифицировать передающий аппарат и содержащая реквизиты: наименование передающей Стороны, дату и время передачи, номер телефона и номера страниц.

6.5. Сторона не позднее 10 дней со дня изменения у нее наименования, местонахождения, адресов официальных сайтов в сети Интернет, официального печатного издания Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, банковских реквизитов или реорганизации обязана письменно сообщить другой Стороне об указанных изменениях.

Неисполнение Стороной условий настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомление или платеж не были направлены надлежащим образом.

6.6. В остальном, что не предусмотрено договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.7. Договор составлен в ___ экземплярах: по одному для каждой из Сторон⁶.

7. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

⁵ Если договор подлежит государственной регистрации (заключен на срок не менее одного года).

⁶ Если договор подлежит государственной регистрации (заключен на срок не менее одного года) пункт 6.7 дополняется словами «и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним».