

# ДОГОВОР аренды № \_\_\_\_\_ муниципального недвижимого имущества

г. Балашиха

от «   »

2023 г.

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Централизованная библиотечная система имени Андрея Белого» (далее – МБУК «ЦБС им. А. Белого») в лице директора Москвиной Олеси Владимировны, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

## I. ТЕРМИНОЛОГИЯ

1.1. Арендодатель и Арендатор договорились о нижеперечисленных терминах, используемых в тексте настоящего Договора:

1.1.1. «Договор» - настоящий договор;

1.1.2. «Стороны» - Арендодатель и Арендатор;

1.1.3. «Имущество» - недвижимое муниципальное имущество (помещение), передаваемое в аренду в соответствии с Договором;

1.1.4. «день» - календарный день, «месяц» - календарный месяц, «год» - календарный год.

1.2. Применяемые в Договоре термины и заголовки предназначены для удобства пользования текстом.

## II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование Имущество: нежилое помещение № 16 Библиотечного информационно-культурного центра МБУК «ЦБС им. А. Белого» общей площадью 17,2 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Пролетарская, д.8 для организации кафетерия с целью комфортного пребывания посетителей в стенах Библиотечного информационно-культурного центра.

2.2. Имущество находится в муниципальной собственности.

2.2. Имущество находится в оперативном управлении МБУК «ЦБС им.А.Белого»

2.3. Имущество представляет собой помещение Библиотечного информационно-культурного центра.

2.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.5. Размер арендной платы определяется согласно отчету независимого оценщика Экспертной компанией ООО «Центр оценки бизнеса» № 28-03/23-1 от 28.03.2023 г. (годовая арендная плата за 1 кв.м 11 917,50 рублей без НДС, за общую площадь - 204 981,00 рублей в год без учета коммунальных платежей).

Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере **17 081,75** (семнадцать тысяч восемьдесят один) рубль 75 копеек.

## III. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ

3.1. Срок аренды с «   » \_\_\_\_\_ 2023 года по «   » \_\_\_\_\_ 2024 года.

3.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке (в случае, если срок договора, определяемый п. 3.1. превышает один календарный год).

3.3. Арендатор вступает в пользование арендованным Имуществом с момента его передачи Арендодателем и оформления акта приема-передачи.

3.4. Изменения, вносимые в настоящий Договор по инициативе Арендатора или Арендодателя, оформляются дополнительными соглашениями к нему в письменной форме.

3.5. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи помещения по акту приема-передачи, оформления соглашения о прекращении действия Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

3.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон.

3.7. Окончание срока действия не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

#### **IV. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЕГО АРЕНДОДАТЕЛЮ**

4.1. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи с участием представителей Арендатора и Арендодателя. Акт приема-передачи Имущества подписывается Сторонами.

4.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Имущества в результате осмотра, который осуществлялся по адресу нахождения Имущества.

4.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи, Имущество считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

4.4. При прекращении срока действия настоящего Договора Арендатор обязуется вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом норм амортизационного износа.

4.5. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи (возврата).

4.6. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) Арендатор передает Арендодателю ключи от всего арендуемого Имущества.

4.7. Если Арендатор не возвратил арендованное Имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки возврата Имущества.

#### **V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Арендодатель обязан:**

5.1.1. в пятидневный срок после подписания Договора предоставить Имущество Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению Имущества;

5.1.2. предупредить Арендатора о наличии на Имущество прав третьих лиц (сервитуте, праве залога и т.п.);

5.1.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

##### **5.2. Арендатор обязан:**

5.2.1. своевременно и в порядке, установленном Договором вносить арендную плату за пользование Имуществом, в том числе при ее изменении согласно п. 6.4.;

5.2.2. использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 2.1. Договора;

5.2.3. провести государственную регистрацию Договора в установленном законодательством РФ порядке с возложением на себя расходов по ее проведению (в случае, если срок договора, определяемый п.3.1. превышает один календарный год);

5.2.4. в 30-тидневный срок заключить и своевременно оплачивать следующие договоры:

5.2.4.1. на коммунальные услуги (электроснабжение) со специализированной организацией;

5.2.5. содержать Имущество и системы его инженерного обеспечения в полной исправности и чистоте в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными

нормами и «Правилами по обеспечению чистоты и порядка на территории городского округа Балашиха».

5.2.6. не производить в отношении нежилых помещений капитальный ремонт и перепланировки (реконструкции) Имущества без письменного разрешения собственника, Арендодателя.

5.2.7. провести за счет своих средств с разрешения собственника, Арендодателя необходимый ремонт Имущества;

5.2.8. незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов контролирующим соблюдение требований, перечисленных в п.п. 5.2.4., 5.2.5., возможность контроля за использованием Имущества; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер;

5.2.9. в 10-дневный срок разместить в доступном для обозрения месте Имущества вывески с указанием организационно-правовой формы, наименованием и режимом работы Арендатора;

5.2.10. возместить Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если арендуемое Имущество приходит в негодность в течение периода действия настоящего договора, указанного в пункте 3.1 по вине Арендатора;

5.2.11. возместить Арендодателю убытки, если при возврате Имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении Имущества, не связанные с нормальным износом;

5.2.12. письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не менее чем за два месяца до окончания действия Договора аренды;

5.2.13. письменно уведомить Арендодателя о желании досрочно расторгнуть Договор не менее чем за два месяца до момента расторжения;

5.2.14. в 10-ти дневный срок после даты прекращения Договора передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в состоянии, оговоренном в п. 5.2.5.

### **5.3. Арендатор имеет право:**

5.3.1. по истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, в 10-ти дневный срок изъять из Имущества все произведенные им и за его счет улучшения, которые могут быть отделены без вреда от конструкции Имущества, при этом сохранив его в состоянии нормального функционирования (исправном состоянии), а также оборудование и иную собственность Арендатора.

### **5.4. Арендодатель имеет право:**

5.4.1. требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Арендодателем в результате нарушения Арендатором условий Договора;

5.4.2. осуществлять контроль за организацией безопасной эксплуатации, сдаваемого в аренду Имущества;

5.4.3. обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора;

5.4.4. на свободный доступ к Имуществу, составляющему предмет настоящего Договора.

## **VI. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. За указанное в п. 2.1. Имущество Арендатор вносит ежемесячно арендную плату безналичным порядком на счет Арендодателя с обязательным указанием в платежных документах назначение платежа.

Арендная плата в полном объеме перечисляется Арендатором самостоятельно на расчетный счет Арендодателя:

**ИНН: 5012028320**

**КПП:** 501201001

**ОКТМО:** 46704000000

**ОГРН:** 1055012200154

**Наименование банка:** ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва

**БИК ТОФК:** 004525987

**Номер казначейского счета:** 03234643467040004800

**Номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета:**  
40102810845370000004

**Платежные реквизиты:** Финансовое управление Администрации Городского округа Балашиха (МБУК «ЦБС им. А. Белого» л/с 20904001545)

6.2. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее последнего числа текущего месяца. Днем уплаты арендной платы считается день приемки банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

6.3. Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора, за исключением случаев централизованного изменения не более чем один раз в год на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год. Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области.

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор.

В случае, установленном настоящим пунктом, арендная плата уплачивается Арендатором с момента принятия Правительством Московской области соответствующего постановления.

При этом на Арендаторе лежит обязанность отслеживать принятие указанных в настоящем пункте постановлений.

Отсутствие направленного Арендодателем уведомления об изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, не является для Арендатора основанием невнесения арендной платы.

Уведомление о пересчете арендной платы направленное Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

6.5. При прекращении или расторжении настоящего Договора арендная плата за пользование помещениями уплачивается Арендодателем до подписания акта приема-передачи.

## **VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. При нарушении п. 7.5. Договора Арендатор уплачивает в местный бюджет штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет признание недействительным договоров субаренды, передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передачи Имуущества любым другим способом в пользование третьим лицам, использование права аренды Имуущества в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал других предприятий.

7.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить в местный бюджет за каждый день просрочки пеню в размере 0,1% от суммы задолженности. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа.

7.3. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

7.4. Арендодатель не отвечает за недостатки Имуущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были отражены в приеме-передаточном акте, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имуущества или проверки его исправности при передаче Имуущества в аренду.

7.5. Арендатор не вправе сдавать Имущество, как в целом, так и частично в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (перенаем), передавать любым другим способом в пользование третьим лицам, использовать право аренды Имуществом в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал других предприятий без письменного согласования и разрешения Арендодателя, использовать Имущество в целях, не предусмотренных ч.3.5. ст. 17.1. ФЗ «О защите конкуренции».

## **VIII. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Двукратное невнесение Арендатором арендной платы в установленный договором срок, отказ от подписания перерасчета арендной платы, а также неуплата Арендатором вновь назначенной суммы арендной платы считать отказом от исполнения договора полностью, что является основанием для отказа Арендодателя от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

8.2. Арендодатель имеет право расторгнуть Договор досрочно в одностороннем порядке:

8.2.1. при объявлении Арендатора банкротом по решению суда;

8.2.2. при объявлении начала ликвидации Арендатора;

8.2.3. при нарушении п.п. 5.2.2., 5.2.4., 5.2.5., 5.2.6., 7.5.;

8.2.4. принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого Имущества;

8.2.5. принятия решения о необходимости использования арендуемого Имущества для муниципальных нужд (размещения муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, территориальных подразделений органов государственной власти, структурных подразделений администрации городского округа Балашиха, государственных организаций и т.д.).

8.3. Во всех случаях досрочного расторжения Договора, предусмотренных настоящим разделом, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении о расторжении Договора и доведенного под роспись Арендатору (уполномоченному представителю) или с даты установления Арендодателем факта отсутствия Арендатора.

8.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если Арендодатель не предоставляет Имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением помещений, а также если переданное Арендатору Имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении настоящего Договора.

8.5. Договор также может быть расторгнут сторонами по решению суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## **IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

9.2. Приложения, изменения и дополнения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

9.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга о внесении изменений в учредительные документы, изменении банковских реквизитов, место нахождения Сторон, занимаемых площадей, о смене руководителя и вида деятельности.

9.4. Все споры, возникшие в ходе исполнения настоящего договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **X. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Полное наименование:** Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Централизованная библиотечная система имени Андрея Белого»

**Сокращенное наименование:** МБУК «ЦБС им. А.Белого»

**Юридический адрес и фактический адрес:** 143980 МО, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Пролетарская, д.8

**ИНН:** 5012028320

**КПП:** 501201001

**ОКТМО:** 46704000

**ОГРН:** 1055012200154

**КБК:** 000-0000-0000000000-244

**Наименование банка:** ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области г. Москва

**БИК ТОФК:** 004525987

**Номер казначейского счета:** 03234643467040004800

**Номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета:**

40102810845370000004

**Платежные реквизиты:** Финансовое управление Администрации Городского округа Балашиха (МБУК «ЦБС им. А. Белого» л/с 20904001545)

**10.1. От лица Арендодателя:** \_\_\_\_\_ О.В. Москвина

подпись

М.П.

**Полное наименование:**

**Юридический адрес и фактический адрес:**

**ИНН:**

**ОГРНИП:**

**Наименование банка:**

**БИК:**

**Расчётный счет:**

**Корреспондентский счет:**

**10.2. От лица Арендатора:** \_\_\_\_\_

подпись

М.П.

**Согласовано:**

Начальник Управления культуры

Администрации Городского округа. Балашиха

\_\_\_\_\_ С.В. Шарцева

М.П.