

ДОГОВОР № 708
аренды муниципального имущества
города Новочебоксарска Чувашской Республики

г. Новочебоксарск

«22» декабря 2017 г.

Управление имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Петрова Александра Николаевича, действующего на основании Положения, с одной стороны и

Автономное учреждение Чувашской Республики «Чувашский государственный экспериментальный театр драмы» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Проворова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава,

в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие требования

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование здание общей площадью 353,3 кв.м, далее именуемое объект, который характеризуется данными, приведенными в техническом паспорте, изготовленном муниципальным унитарным предприятием технической инвентаризации г. Новочебоксарска, и расположен по адресу: **Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Солнечная, д. 3.**

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом Арендатору передаются права и обязанности пользования той частью земельного участка, которая необходима для его использования и доступа к нему.

1.2. Передача объекта оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния передаваемого объекта), который составляется и подписывается сторонами в 2 (двух) экземплярах (по одному для каждой из сторон).

Акт приема-передачи объекта приобщается к настоящему Договору и является неотъемлемой частью (приложение № 1).

1.3. Срок аренды устанавливается **с 22 декабря 2017 г. по 20 декабря 2018 г.**

1.4. Сдача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в Арбитражном суде Чувашской Республики.

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с 22 декабря 2017 года и распространяется на ранее возникшие правоотношения сторон.

2. Платежи и расчеты по договору

2.1. Начисление арендной платы за пользование объектом производится с момента его передачи Арендатору.

2.2. Размер годовой арендной платы без учета НДС составляет 924 840,00 (девятьсот двадцать четыре тысячи восемьсот сорок) рублей, согласно отчету об определении рыночной стоимости годовой арендной платы № 9029 от 30.12.2016, выполненной ООО «Эксперт».

2.3. Перечисление арендной платы за пользование объектом производится Арендатором ежемесячно в срок не позднее 25 числа текущего месяца в следующем порядке:

- сумма арендной платы (код дохода 966 111 05034 04 0000 120) перечисляется на единый балансовый счет № 40101810900000010005, открытый Управлению федерального казначейства по Чувашской Республике (далее УФК по ЧР) в Отделение-НБ Чувашская Республика (БИК 049706001), для последующего зачисления в бюджет г. Новочебоксарска (Получатель УФК по ЧР - Управление имуществом г. Новочебоксарска) ИНН 2124021737 КПП 212401001) ОКТМО 97710000;

- налог на добавленную стоимость начисляется Арендатором самостоятельно по установленной законодательством ставке налога и перечисляется на единый балансовый счет № 40101810900000010005, открытый в Отделение-НБ Чувашская Республика (БИК 049706001).

2.4. Арендная плата может быть пересмотрена в одностороннем порядке Арендодателем в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов, а также на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный Договор, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Чувашской Республики, но не чаще одного раза в год.

При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию. Данное уведомление может быть доведено до Арендатора путем опубликования информационного сообщения в средствах массовой информации.

2.5. Оплату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение), техническое обслуживание, Арендатор производит на основании договоров с соответствующими предприятиями.

Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

3. Права и обязанности сторон

Стороны обязуются строго руководствоваться в своей деятельности настоящим Договором и действующим законодательством.

Стороны имеют право требовать четкого и полного выполнения другой стороной обязанностей по Договору, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей требовать досрочного расторжения Договора.

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору объект в аренду.

3.1.2. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Проверять в любое время состояние и условия эксплуатации сданного в аренду объекта через уполномоченных им представителей.

3.2.2. Требовать в случае неоднократной либо длительной задержки внесения арендной платы досрочного внесения соответствующих платежей за два месяца вперед.

3.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков, если Арендатор не выполняет условий Договора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Своевременно вносить арендную плату в порядке, предусмотренном пунктом 2.2. настоящего Договора.

3.3.2. Использовать объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1. Договора, с соблюдением всех действующих норм и правил применительно к видам деятельности, осуществляемым в арендуемом объекте.

Содержать объект, с находящимися в нем инженерными коммуникациями, и прилегающую к нему территорию в соответствии с нормами и правилами пожарной безопасности, санитарными и архитектурными нормами, а также нормами в области жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства. Выделять для этих целей необходимые денежные средства и материальные ресурсы.

Схема уборочной территории определяется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом № 3 по ул. Солнечная г. Новочебоксарска.

3.3.3. Заключить договоры на холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (тепоснабжение), вывоз отходов потребления, на предмет технического обслуживания объекта, оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с соответствующими предприятиями.

Представлять информацию юридическому лицу независимо от организационно-правовой формы или индивидуальному предпринимателю, осуществляющему деятельность по управлению многоквартирным домом о показаниях индивидуальных приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с соответствующими предприятиями.

3.3.4. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт объекта, соответствующей части фасада здания. Ремонт фасада выполняется по проекту, согласованному с муниципальным бюджетным учреждением «Архитектурно-градостроительное управление г. Новочебоксарск», Арендодателем.

Перепланировка, перепрофилирование и капитальный ремонт объекта, связанные с деятельностью Арендатора производятся с предварительного письменного разрешения Арендодателя в соответствии с проектом, согласованным в установленном порядке с инспектирующими органами за счет средств Арендатора. Выполненные работы оформляются Арендатором в соответствии с действующим законодательством.

3.3.5. В случае аварии инженерных сетей сообщить в аварийную службу (по телефону 074) и довести соответствующую информацию до Арендодателя.

Обеспечить беспрепятственный допуск оперативного персонала служб города на арендуемый объект для проведения работ по устранению аварий и эксплуатации инженерных сетей, а также представителей Арендодателя (как одного, так и в составе комиссии) для осуществления ими контроля за выполнением Арендатором условий Договора.

3.3.6. Не ущемлять в любой форме права и свободы жильцов, проживающих по месту нахождения арендованного объекта.

3.3.7. Немедленно уведомить Арендодателя о любых изменениях в своих учредительных документах, о смене исполнительного органа, изменении юридического адреса, фактического местонахождения, банковских реквизитов, а также факта реорганизации, начала процедуры ликвидации или банкротства.

3.3.8. В случае оставления Арендатором объекта до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока Договора:

- произвести текущий ремонт объекта либо уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им текущего ремонта;
- рассчитаться по всем предусмотренным настоящим Договором платежам;
- сдать объект Арендодателю с составлением акта приема-передачи объекта;
- передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендованном объекте неотделимые конструктивные изменения и соответствующую документацию к нему.

3.3.9. Сдача объекта в субаренду производится в соответствии с требованиями статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и с предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.10. При несвоевременном возвращении арендованного объекта в связи с истечением срока Договора внести арендную плату за все время просрочки и возместить убытки, возникшие в силу несвоевременного возврата.

3.3.11. Производить за счет собственных средств капитальный ремонт объекта.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1 Арендатор уплачивает штраф Арендодателю в сумме 2-кратного размера месячного арендного дохода за пользование объектом в случае следующих нарушений условий Договора:

- предоставления объекта в субаренду без согласования с Арендодателем;
- использования объекта не по назначению;
- не использования объекта в течение двух месяцев подряд в течение календарного года;

- умышленной порчи имущества, принадлежащего Арендодателю;
- выполнения перепланировки, перепрофилирования объекта, связанных с деятельностью Арендатора без согласования с Арендодателем;
- ухудшения технического состояния объекта и инженерного оборудования;
- несвоевременного освобождения Арендатором объекта при истечении срока действия или при расторжении Договора.

4.2. В случае несвоевременной уплаты Арендатором суммы арендной платы в срок, установленный настоящим Договором, за каждый день просрочки Арендатор уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы недоимки.

4.3. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим Договором, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

4.5. Арендатор возмещает рыночную стоимость пострадавшего в результате случайной гибели либо порчи арендуемого объекта.

5. Изменение, продление и расторжение договора

5.1. Досрочное расторжение договора допускается по соглашению сторон, в одностороннем порядке Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным п. 5.4. настоящего договора, в судебном порядке в случаях, предусмотренных п. 5.7 настоящего договора.

5.2. В случае если по окончании срока действия настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться объектом при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то Договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

5.3. Основанием для отказа в продлении Договора являются:

неоднократные (две или более) обоснованные жалобы жильцов дома, в котором расположен объект и (или) окружающих его жилых домов;

недобросовестность Арендатора (неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по Договору, нарушение условий Договора, наличие обоснованных претензий к нему со стороны Арендодателя).

5.4. Договор аренды расторгается в одностороннем порядке досрочно Арендодателем путем направления арендатору письменного уведомления об отказе от исполнения настоящего договора за 30 календарных дней:

в случае неуплаты штрафа, предусмотренного пунктом 4.1.1. Договора;

при использовании объекта в целом или его части не по назначению;

в случае предоставления объекта в пользование третьим лицам без соблюдения действующего законодательства и условиям настоящего Договора;

если Арендатор ухудшает состояние объекта и инженерно-технического оборудования;

если Арендатор не внес плату за аренду объекта в течение двух месяцев подряд или трех месяцев в течение года;

если Арендатор не использует объект в течение двух месяцев подряд;

если Арендатор не производит ремонтные работы, предусмотренные Договором аренды;

в случае муниципальной необходимости в арендуемом объекте.

5.5. Уведомление Арендодателя об отказе от договора должно содержать срок для устранения допущенных нарушений (не менее 5-и и не более 30 рабочих дней).

5.6. Досрочное прекращение настоящего Договора не дает право субарендатору на оформление договора аренды на оставшийся срок.

5.7. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Арендатора на основании решения суда в случаях:

если объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования, а также по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 2, 4 статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Срок ответа на любое обращение (заявление, претензию, уведомление и т.д.) – не более 14 дней с момента получения. Любое уведомление, заявление, обращение, претензия (переписка), которое одна сторона направляет другой стороне в соответствии с настоящим договором, направляется в письменной форме почтой или факсимильной связью, либо вручается нарочно под расписку. Сторона считается уведомленной в день получения уведомления любым лицом, принявшим почтовое отправление в месте нахождения стороны договора, указанном в контактных реквизитах настоящего договора, в случае факсимильной передачи – в день приема сообщения по факсу, указанному стороной договора в контактных реквизитах договора, но не позднее 7-и дней с момента направления.

6.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Чувашской Республики.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

Приложения к Договору:
Акт приема – передачи объекта (приложение № 1);

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель: Управление имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики
Юридический адрес: 429951, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Винокурова, д.14. тел./факс: 73-02-90/73-29-80
Банковские реквизиты: ИНН 2124021737 КПП 212401001

Арендатор: АУ «Экспериментальный театр» Минкультуры Чувашии
Юридический адрес: 429955, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Солнечная, д.3, т. (8352) 77-12-17
Почтовый адрес: 429951, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Семенова, д.15, т. (8352) 73-34-09
Банковские реквизиты: ИНН 2124010781 КПП 212401001 р/с 40601810000003000001 л/с 30246А00561 Отделение-НБ Чувашская Республика г. Чебоксары БИК 049706001

Арендодатель:

Арендатор:

А.Н. Петров

(подпись)
МП

В.Н. Проворов

(подпись)
МП

АКТ
приема-передачи нежилого помещения

г. Новочебоксарск

22 декабря 2017 г.

Мы, нижеподписавшиеся,
от Арендодателя – начальник Управления имуществом г. Новочебоксарска Чувашской Республики Петров Александр Николаевич,
от Арендатора – директор АУ «Экспериментальный театр» Минкультуры Чувашии Проворов Валерий Николаевич,

составили настоящий акт о том, что 22 декабря 2017 года Арендодатель **сдал**, а Арендатор **принял** муниципальное нежилое помещение общей площадью 353,3 кв.м., расположенное по адресу: Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Солнечная, д. 3, в следующем техническом состоянии:

техническое и санитарное состояние муниципального нежилого помещения удовлетворительное. Инженерное оборудование в исправном состоянии. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

Управление имуществом
г. Новочебоксарска

МП подпись

А.Н. Петров

АУ «Экспериментальный театр»
Минкультуры Чувашии

МП подпись

В.Н. Проворов