

Утвержден распоряжением
администрации муниципального
образования «Город Астрахань»
от 12.03.2018 № 1206-р

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА
№ 12673**

г. Астрахань

"31" января 2020г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об Управлении, распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 06.02.2019 № 24-р-л, с одной стороны, и федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Астраханский государственный медицинский университет» министерства здравоохранения Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице ректора Башкиной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и являющийся собственностью муниципального образования «Город Астрахань», расположенный по адресу:

г. Астрахань,

ул. Свердлова/Коммунистическая,

в доме № 41/18 пом. 054 (кадастровый номер 30:12:010603:52)

район Кировский

с общей площадью 323,5 кв.м.

цель использования деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ

назначение нежилое

1.2. Основанием для заключения договора аренды является распоряжение управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 04.12.2019 № р-10-02-3613.

1.3. Размер арендной платы подлежащей ежемесячному внесению формируется в соответствии с отчетом независимого оценщика и составляет – 49 333,75 (сорок девять тысяч триста тридцать три) рубля 75 коп., без НДС.

1.4. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

1.5. Срок договора аренды определяется

с «01» января 2020 года
по «31» декабря 2024 года

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

2.2. Арендодатель обязан:

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

2.3. Арендодатель имеет право:

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) в установленном порядке принимать арендную плату в виде затрат на капитальный ремонт арендуемого объекта недвижимости, в соответствии с нормативно-правовым актом, определяющим порядок принятия решения о зачете;

в) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

г) в одностороннем порядке один раз в год изменять размер арендной платы, который определяется на основании отчета независимого оценщика;

д) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

2.4. Арендатор обязан:

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) оплачивать измененную арендную плату в соответствии с подпунктом «г» п. 2.3. настоящего договора;

д) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их

использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

е) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, не запрещенных действующим законодательством;

ж) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

з) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

и) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

к) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

л) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

м) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

н) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

о) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

п) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «з» п.2.4;

р) в авансовом порядке ежемесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

с) письменно сообщить Арендодателю за две недели о предстоящем освобождении объекта недвижимости, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать объект недвижимости Арендодателю по акту приема - передачи в исправном состоянии;

т) в случае продления договора аренды, за два месяца до истечения действия договора письменно обратиться с заявлением к Арендодателю с указанием нового срока;

у) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечении указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

ф) в случае передачи объекта недвижимости или его частей в пользование третьему лицу по согласованию, указанному в подпункте «в» п. 2.5, предоставить Арендодателю копию заключенного договора с третьим лицом;

х) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

ц) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

2.5. Арендатор имеет право:

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

в) сдавать с письменного разрешения (согласия) Арендодателя арендуемый объект недвижимости в субаренду в порядке, установленном действующим законодательством.

2.6. Арендатору запрещается:

а) без письменного согласия Арендодателя передавать в залог право аренды, в том числе передавать права и обязанности по договору переуступки;

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) сдавать арендуемый объект недвижимости, как в целом, так и частично в субаренду (поднаем) без разрешения (соглашения) Арендодателя.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, в авансовом порядке ежемесячно до 10 числа текущего месяца, оплачивая дополнительно сумму налогов (НДС), рассчитанную Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № ___ от ___, за ___ месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по

Договору № ____ от ____, за ____ месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, не зависимо от даты его государственной регистрации.

Арендная плата за период с начала действия договора перечисляется единой суммой до 10-го числа месяца, следующего за месяцем подписания договора.

3.2. Арендатор вправе вносить арендную плату в виде затрат на капитальный ремонт арендованного объекта недвижимости при условии предварительного разрешения Арендодателя и согласования вида и стоимости работ.

3.3. Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

3.4. В случае намерения Арендодателя увеличить размер арендной платы, Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом уведомление об изменении размера арендной платы на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы, действующего на дату направления уведомления. Размер арендной платы считается измененным по истечении 30 дней с момента получения Арендатором указанного уведомления или возврата почтового конверта ввиду его неполучения Арендатором.

4. Ответственность

4.1. За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. За сдачу Арендатором объекта недвижимости или части его в субаренду без согласия Арендодателя, а также за самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

4.3. За нарушение подпункта «е» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

4.4. В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

5. Расторжение договора

5.1. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

5.2. Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

- а) ликвидации здания по градостроительным нормам;
- б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;
- в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

В случаях, предусмотренных п.5.3 договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

6. Прочие условия

6.1. Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

6.2. При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема-передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

6.4. При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

6.5. Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора

или передаче имущества в аренду по акту приема-передачи.

6.7. Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

6.8. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:

<p>«Арендодатель»: Управление 414000, г. Астрахань, ул. Ленина, 14. Тел. 44-78-92, 44-78-79, 39-10-38, бухгалтерия 44-75-94. Управление Федерального казначейства по АО (Управление муниципального имущества администрации МО «Город Астрахань», л/счет 04253393400) ИНН 3015090933 КПП 301501001 Банк Отделение по Астраханской области Южного главного управления Центрального банка РФ Р/счет 40101810400000010009 БИК 041203001 ОКТМО 12701000001 КБК: аренда нежилых помещений (пени) — 706 111 05034 04 0001 120</p>	<p>«Арендатор»: ФГБОУ ВО Астраханский ГМУ Минздрава России ИНН 3015010536 ОГРН 1023000857285 КПП 301501001 414000, г. Астрахань, ул. Бакинская, 121 тел.:44-34-90, 52-41-43</p>
--	---

8. Подписи сторон:


Е.А. Сафронова




О.А. Башкина



г. Астрахань

«01» сентября 2020 г.

АКТ

приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда

по адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Свердлова/Коммунистическая, 41/18 пом. 054

Арендодатель: Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

ведущего экономиста отдела по приватизации и аренде муниципального нежилого фонда Бизяевой Л.А.

инспектора отдела по приватизации и аренде муниципального нежилого фонда Чаловой Т.В.

сдает, а

Арендатор: ФГБОУ ВО Астраханский ГМУ Минздрава России, в лице ректора Башкиной Ольги Александровны

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды №12673 от _____ и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

Примечание: состояние объекта удовлетворительное.

Приложение: план усадебного участка на 1 л;

- поэтажный план строения на 1 л;
- экспликация к поэтажному плану здания (строения) на 1л.

Сдал: _____ Л.А. Бизяева

_____ Т.В. Чалова

Принял: _____ О.А. Башкина



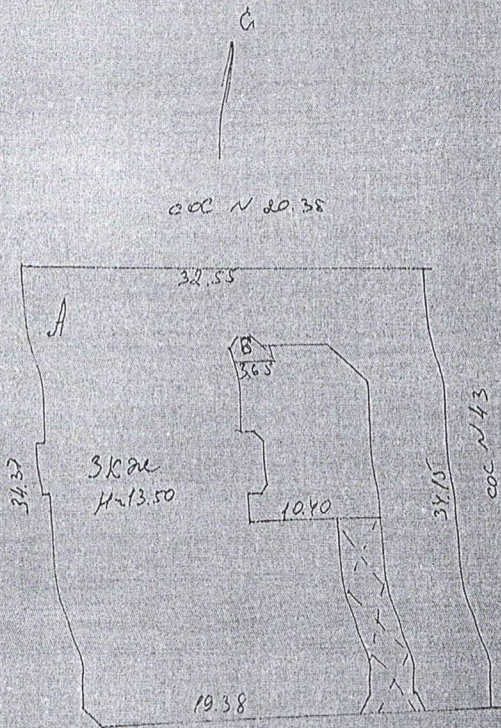
Свердлова
Коммунистическая

4/18

2/6

Сдать в эксплуатацию
лит. А на обь реконстр
с увеличением на 8-62 кв м

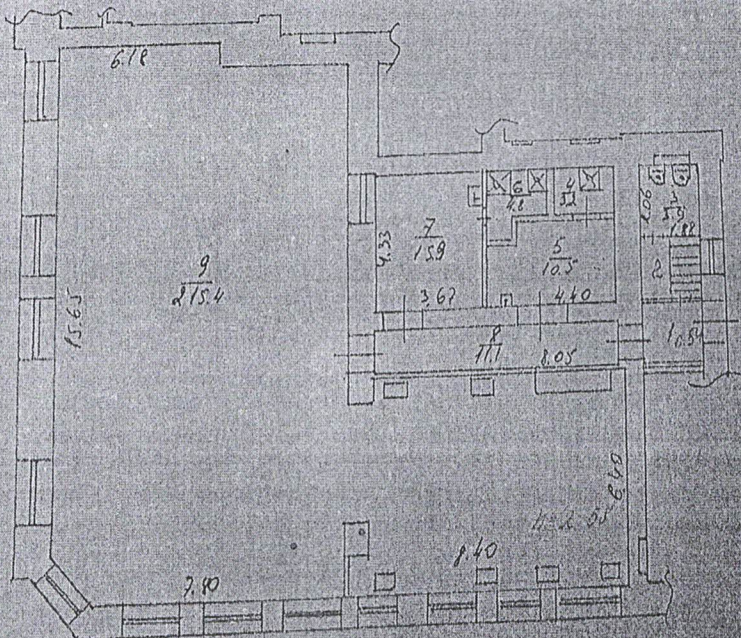
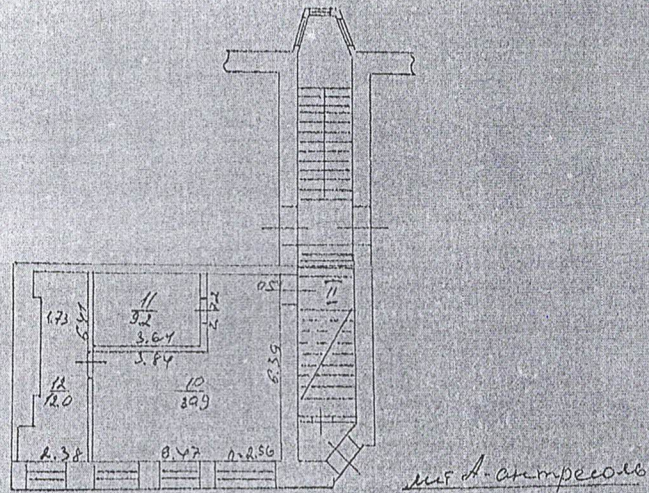
ул. Коммунистическая ~ 18



ул. Свердлова ~ 41



Свердлова
 Коммунистическая
 4/18
 Демуровская
 2 22
 6
 А 2-этаже
 пош 054 антресолей



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (пункте посещения)

Острогожск

по ул. (пер.)

Свердлова / Шмидтшмидтская дом №

41/18

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещений	Общая площадь	Площадь лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Символьно возведенная или перебор. площадь	Примечание	Нежилая по	
												основная	вспомогательная
08	1	084	1	машинное		8,9		5,10					
			2	коридорная		3,7							
			3	кухня		3,9							
			4	душевая		3,2							
			5	ванная		10,5							
			6	ванная		4,8							
			7	душевая		15,9							
			8	коридор		11,1							
			9	коридор		21,4		2,56					
			10	ванная		30,9							
			11	ванная		9,2							
			12	ванная		12,0							
				ванная		22,5							
				ванная		28,35							
				ванная		26,7							

Прошито и
пронумеровано

Копия листов

№ 1 » от 2020г.

