**ДОГОВОР АРЕНДЫ №**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Челябинск**

Арендодателем от имени собственника муниципального имущества выступает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатором выступает **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Стороны договорились о нижеследующем

1. **Предмет договора**

1.1.Комитет передает, а Арендатор принимает в аренду Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: **г. Челябинск, ул. Вагнера, д. 70-б,** общей площадью **148,6 кв. м** (далее – Объект)**.** Неотъемлемым приложением к договору аренды является Приложение № 2-индивидуализация Объекта.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Объекта | Кадастровый номер | Площадь, м² | Назначение помещения |
| Нежилое здание | 74:36:0316007:46 | 148,6 | офис, оказание услуг, реализация товаров |

1.2. Объект передается в том состоянии, в котором он находится на день передачи по акту приема передачи Объекта - это состояние арендатору известно (Приложение 3).

Юридические адреса сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36

Банковские реквизиты: ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Челябинской области г. Челябинска, банковский счет № 40102810645370000062, счет получателя № 03100643000000016900, ИНН 7421000190, КПП 745101001, БИК 017501500, КБК 46911105074110000120, ОКТМО 75701000, электронный документ № 08.

КБК 46911105074110000120 для перечисления суммы денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества, согласно приложенному расчету (Приложение № 1)

КБК 46911607090110020140 для перечисления пени в случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором

Получатель: УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска).

Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Срок действия договора**
   1. Срок действия настоящего договора устанавливается  **с**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
2. **Особые условия**

|  |
| --- |
| 3.1Д 3.1 Договор заключен на основании Протокола\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_\_. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  3.2. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. С заявлением о государственной регистрации договора аренды в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - Росреестр) обращается Комитет либо арендатор при его намерении самостоятельно обратиться в Росреестр.  3.3. Расчет годовой платы за использование земельным участком с кадастровым номером 74:36:0316007:14осуществлен исходя из площади земельного участка, необходимой для эксплуатации нежилого здания. |

**4. Обязанности сторон.**

**4.1**. **Комитет обязан:**

4.1.1. Передать в аренду Объект Арендатору на условиях, определяемых настоящим договором.

4.1.2. Известить Арендатора не менее чем за тридцать календарных дней о необходимости освободить Объект для проведения капитального ремонта или в связи с изменением назначения Объекта.

**4.2.Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

4.2.2. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора принять Объект по акту приема-передачи, заключить договоры со специализированными организациями коммунально-технического обслуживания, тепло-, энерго-, водоснабжения, водоотведения.

4.2.3. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры на обслуживание и содержание отдельно стоящего объекта и нести расходы по ним.

4.2.4. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату. Нести расходы, связанные с перечислением платежей по арендной плате, своевременно и за свой счет.

4.2.4.1. Своевременно и за свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта, своевременно и полностью вносить оплату за коммунальные услуги, в том числе за потребление электрической энергии, отопление, водоснабжение, водоотведение, обращения с твердыми коммунальными отходами.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.4.2. Участвовать в расходах по содержанию и текущему ремонту, а также оплате коммунальных услуг в отношении данного Объекта.

4.2.5. Арендатор вправе произвести за свой счет капитальный ремонт Объекта. Проведение капитального ремонта Объекта Арендатор производит с обязательным согласованием проектно-сметной документации с соответствующими органами и организациями в установленном действующим законодательством порядке. До момента проведения капитального ремонта Арендатор обязан получить разрешительную документацию на проведение такого ремонта.

В случае произведенных изменений конструктивных элементов Объекта (изменение технических характеристик) Арендатор за счет собственных средств обязан, по окончании работ, провести кадастровые работы в отношении Объекта, и направить соответствующие установленные законодательством документы в адрес Комитета для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.6. Не производить перепланировки Объекта и переоборудование инженерных коммуникаций без письменного разрешения Комитета.

В случае проведения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, изменяющих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект в течении тридцати календарных дней с момента отправки Комитетом уведомления Арендатору, приведен в прежний вид за счет Арендатора.

4.2.7. В течение пятнадцати календарных дней с момента подписания акта приема - передачи Объекта от Комитета установить вывеску с указанием своего наименования.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10 % годовой арендной платы.

4.2.8. Нести полную ответственность за соблюдение в Объекте требований, общественного порядка, пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и противоэпидемиологических норм и правил, а также правил технической эксплуатации электроустановок потребителей. Установить и содержать за свой счет системы пожарной безопасности, пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции и иного оборудования в соответствии с правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора или Объекта, а также принимать меры по предотвращению ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его противопожарное, санитарно - гигиеническое и эпидемиологическое состояние.

4.2.9. Письменно сообщить Комитету (не позднее, чем за тридцать календарных дней) о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

4.2.10. В случае прекращения (расторжения) договора, Арендатор обязан:

- сдать Комитету Объект по акту приема - передачи с исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием (с приложением договора с управляющей компанией) в нормальном техническом состоянии, письменно уведомив Комитет о дате и времени передачи:

- безвозмездно передать Комитету произведенные отделимые и неотделимые улучшения Объекта.

Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Объекта возмещению Арендатору не подлежит.

4.2.11. Обеспечивать представителям Комитета и организациям, указанным в пунктах 4.2.2. и 4.2.3. договора, по первому требованию беспрепятственный доступ в Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Объекте.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. В случае причинения убытков в результате неисполнения Арендатором данного пункта договора, кроме неустойки Арендатор обязан оплатить убытки.

4.2.12. При реорганизации, утрате статуса индивидуального предпринимателя, изменении наименования, юридического адреса, фактического адреса, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности в десятидневный срок письменно сообщить в Комитет о произошедших изменениях. В случае неисполнения настоящего

условия, Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

4.2.13. При наступлении случаев:

- “повреждения”, как следствие стихийных бедствий: бури, землетрясения и т.д.;

- “пожара”, как следствие удара молнии, взрыв, возгорание электросети и т.д.;

- “залива”, как следствие наводнения, аварии ТВОС и т.д.;

- “противоправных действий третьих лиц” (кража со взломом, грабеж, разбой), сообщить об этом в течение одного рабочего дня специализированным организациям коммунально-технического обслуживания (энерго-, водоснабжения, пожарным и аварийным службам и т.п.), в правоохранительные органы, Комитету.

4.2.14. Проводить благоустройство прилегающей территории в случаях и порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.15. В течение месяца со дня заключения настоящего договора самостоятельно застраховать в пользу Комитета риск гибели, повреждения Объекта на весь срок действия настоящего договора.

1. **Платежи и расчеты по договору.**

5.1. За указанный в пункте 1.1 Объект Арендатор обязан в течение действия договора вносить арендную плату (которая полностью является доходом бюджета г. Челябинска), авансом до 10 числа текущего месяца, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (п.1 Приложения № 1), на расчетный счет, указанный в пункте 1 настоящего договора. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 1 настоящего договора.

5.2. По истечении срока действия договора размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта и применяется с даты заключения договора при намерении Комитета заключить договор с Арендатором на новый срок.

5.3. На основании статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 652, статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор в течения действия договора обязан вносить плату за пользование земельным участком, указанную в пункте 2 (приложения № 1), ежемесячно за текущий месяц до 1-го числа следующего месяца, путем перечисления суммы на расчетный счет:

Получатель – УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска) ИНН 7421000190, КПП 745101001

Банковские реквизиты: ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Челябинской области г. Челябинска, БИК 017501500, банковский счет № 40102810645370000062, счет получателя № 03100643000000016900, ОКТМО 75701000.

КБК 46911105024110000120 - назначение платежа – плата за пользование земельным участком (п. 2 Приложения № 1 к договору)

КБК 46911607090110010140 - для перечисления пени в случае неуплаты Арендатором полностью или частично платы за пользование земельным участком в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Арендодатель вправе изменить (в т.ч. неоднократно) размер платы за пользование земельным участком в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Челябинской области, органов местного самоуправления, регулирующих порядок (в т.ч. ставку и коэффициенты) расчета размера платы за пользование земельным участком, в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, в иных случаях, приводящих к изменению порядка расчета размера платы за пользование земельным участком.

1. **Расторжение договора, ответственность сторон:**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. После окончания срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.3. Комитет вправе до истечения срока договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, письменно уведомив Арендатора (пункт 4 статьи 450, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

6.4. При прекращении действия договора независимо от оснований (окончание срока, досрочное расторжение либо односторонний отказ) Арендатор обязан в трехдневный срок после прекращения договора оплатить (в случае наличия) долг по арендной плате, неустойке и сдать Объект по акту приема - передачи Комитету.

В случае неисполнения данного требования Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а Арендатор выселению из Объекта при следующих существенных нарушениях:

6.5.1. При неиспользовании Объекта в течение месяца, в том числе при наличии платы за аренду.

6.5.2. При использовании Объекта (в целом или его части) не в соответствии с условиями договора, не по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора, в случае сдачи Объекта (в целом или его части) в субаренду или использования Объекта для совместной деятельности, отчуждения права аренды, а также в иных случаях использования Объекта другими лицами. В данном случае Комитет имеет право требовать от Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5.3. Если в период использования Арендатором Объекта ухудшилось состояние Объекта или оборудования, находящегося в нем. В этом случае Арендатор обязан за свой счет устранить причиненный ущерб и возместить Комитету убытки.

6.5.4. Если Арендатор в установленные Комитетом сроки не произвел текущий ремонт Объекта либо препятствовал проведению ремонта Объекта специализированным организациям коммунально-технического обслуживания.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. Уплата Арендатором неустойки не освобождает его от обязанности оплатить проведение ремонта и возместить убытки Комитету.

6.5.5. Если по вине Арендатора в течение тридцати календарных дней не заключены договоры со специализированными организациями, указанными в пунктах 4.2.2 и 4.2.3. настоящего договора и (или) договор аренды земельного участка (в случае аренды отдельно стоящего здания), а также при одностороннем расторжении вышеперечисленных договоров по вине Арендатора.

6.5.6. Если Арендатор не внес арендную плату в полном объеме (согласно приложенного расчета) более двух сроков подряд (статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6.5.7. Если Арендатор не застраховал Объект в установленный пунктом 4.2.16. договора срок.

6.5.8. В случае подтверждения информации о продаже, хранении, употреблении наркотических и психотропных веществ, а также организации занятия проституцией и игорного бизнеса на площадях Объекта.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 100% годовой арендной платы.

6.6. В случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Комитету пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

За нарушение сроков перечисления платы за пользование земельным участком Арендатор уплачивает неустойку в размере 18% годовых от суммы задолженности платы за пользование земельным участком на день исполнения обязательств.

6.7. Расторжение договора в соответствии с пунктом 6.5. договора осуществляется Комитетом на основании пункта 2 статьи 450 и статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Арендатор обязан в течение пятнадцатидневного срока после отправки Комитетом уведомления оплатить задолженность по занимаемому Объекту, неустойку, устранить все иные нарушения договора, направить письменный ответ на предложение Комитета расторгнуть договор, и при расторжении договора - освободить Объект.

В случае неполучения ответа на требование Комитета о расторжении договора Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.8. В случае продления договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации), Комитет вправе в любое время отказаться от договора письменно, предупредив об этом Арендатора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

Приложение: 1. Расчет арендной платы;

2. Документы по индивидуализации Объекта.

3. Акт приема-передачи.

Подписи сторон

От Комитета От Арендатора

м. п. м.п.

.

# Приложение №1

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**к договору** **№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период с** **\_\_\_\_\_ по** **\_\_\_\_\_\_\_\_**

Наименование арендатора:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**1. Расчет арендной платы за нежилое здание:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование Объекта | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, м² | Назначение помещения |
| Нежилое здание | 74:36:0316007:46 | ул. Вагнера,д. 70-б, г. Челябинск | 148,6 | офис, оказание услуг, реализация товаров |

**Итого арендная плата за нежилое здание в период с\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_, без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**Арендная плата в месяц без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**Арендная плата в последний месяц срока действия договора аренды без учета НДС составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**

**НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий налоговый орган**

**2 Расчет платы за пользование земельным участком:**

Расчет платы за пользование земельным участком производится на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО; Решение Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 "Об арендной плате за землю на территории города Челябинска"

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | **74:36:0316007:14** |  |
| Площадь земельного участка (кв. м) | **509,00** |  |
| Кадастровая стоимость | **360 687,58** |  |
| Ставка арендной платы | **2%** |  |
| Коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН (К1) | **2,5** |  |
| Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе (К2) | **1,09** | Ленинский район |
| Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3) | **1** |  |
| Размер арендной платы за землю (руб.) | **19 657,47** |  |

**ИТОГО, плата за пользование земельным участком в год составляет:** **19 657,47 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ) РУБ. 47 КОП.**

**Плата за аренду земли в месяц составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) РУБ. \_\_\_\_\_ КОП.**

**НДС не предусмотрен.**

***Примечание****: В платежном документе в обязательном порядке необходимо указывать вид платежа (арендная плата за нежилое здание,* плата за пользование земельным участком*, пеня, неустойка, исполнительный лист по арендной плате за здание, за*  пользование земельным участком*), номер договора аренды, адрес арендуемого помещения, адрес земельного участка. В случае оплаты другим лицом указать дополнительно ИНН, КПП арендатора помещения.*

## Подписи сторон

### **От Комитета От Арендатора**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |

МП МП

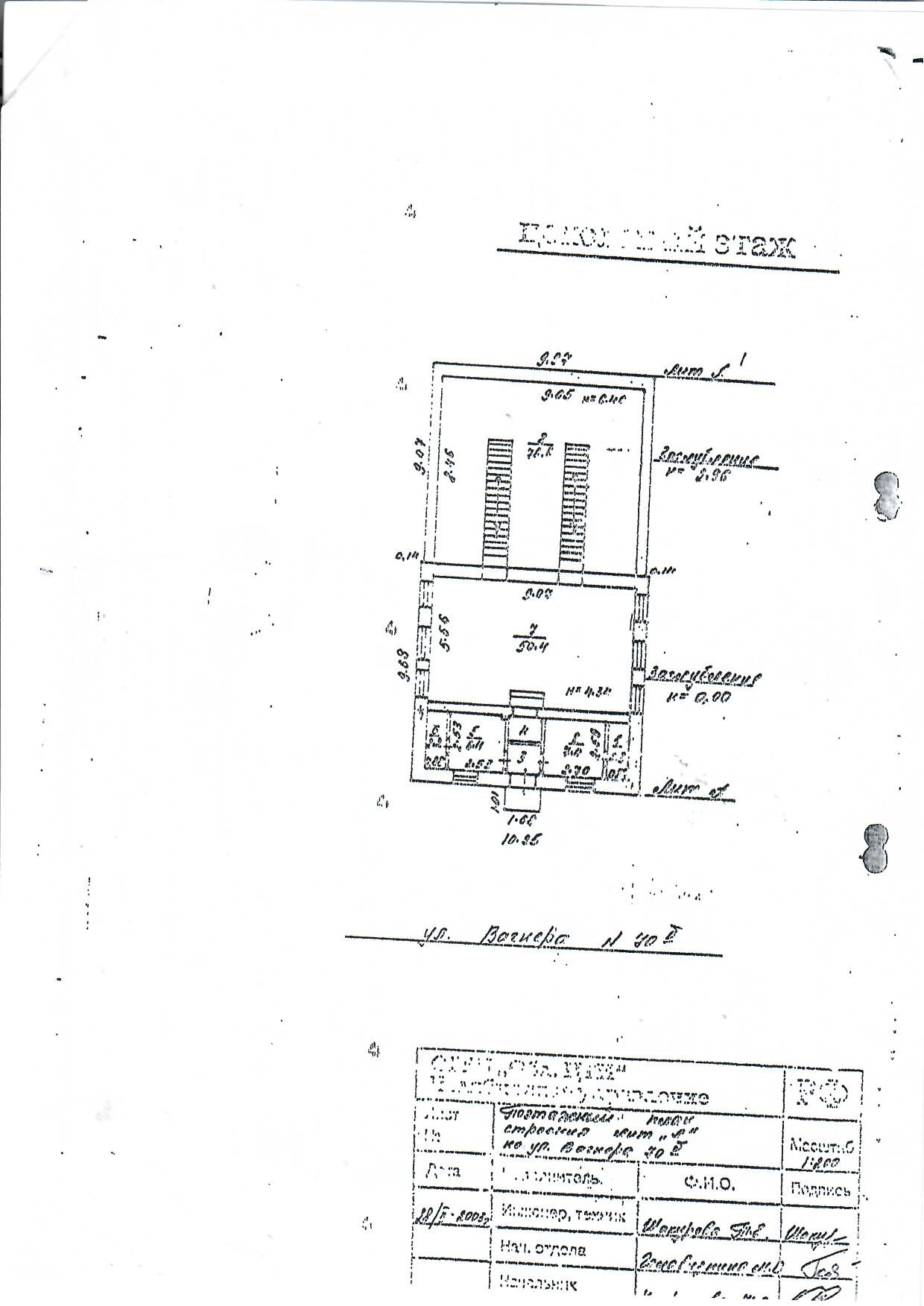
Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Индивидуализация объекта

\* Технический или кадастровый паспорт объекта



Приложение № 3

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска,

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование организации)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( должность, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица)

составлен настоящий акт о том, что «Комитет» передал, а «Арендатор» принял объект общей площадью 148,6 кв. м.

для размещения:\_ офиса, оказания услуг, реализации товаров

(цель использования помещения)

в здании по адресу: **ул. Вагнера, д. 70-б, г. Челябинск**

**Объект передается в том состоянии, в котором он находится на день передачи.**

**Это состояние «Арендатору» известно.**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От «Комитета» От «Арендатора»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( )

м.п. м.п.