



Республика Крым  
Белогорский районный совет  
25-я сессия 1-го созыва

**РЕШЕНИЕ**

22 октября 2015 года

№ 363

*Об утверждении Типового договора  
аренды недвижимого имущества*

В соответствии с Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Белогорский район Республики Крым Администрацией Белогорского района, утвержденным решением 19-й сессии Белогорского районного совета Республики Крым от 06.05.2015 года №225,

Белогорский районный совет **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор аренды недвижимого имущества.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования на информационном стенде районного совета.

Председатель  
районного совета

С.К. Махонин

УТВЕРЖДЕН

Решением 25-й сессии районного совета  
1-го созыва от 22.10.2015 года № 363

ТИПОВОЙ ДОГОВОР  
аренды недвижимого имущества

г. Белогорск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_

В лице \_\_\_\_\_

действующий на основании \_\_\_\_\_

с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_

действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны  
(далее-Стороны) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование-  
объект недвижимости (далее-Объект), расположенный по  
адресу: \_\_\_\_\_

1.2. Описание Объекта аренды (Приложение 1 к настоящему договору):

-общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе  
полезная \_\_\_\_\_ кв.м.

-на \_\_\_\_\_ этаже здания;

-принадлежит на праве собственности муниципальному образованию Белогорский  
район Республики Крым;

находится в оперативном управлении (хозяйственном  
ведении) \_\_\_\_\_

1.3. Объект передается Арендатору в  
целях: \_\_\_\_\_

2. Обязанности сторон

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, путем подписания Акта приема-передачи, в

течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, его ремонта и переоборудования, продления Договора и иным вопросам, вытекающим из его условий.

2.1.3. Направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя.

2.1.4. Принять от Арендатора Объект по Акту приема-передачи по окончании срока аренды либо при досрочном освобождении Объекта.

2.1.5. Контролировать своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, а также платы за эксплуатационные и административно-хозяйственные, коммунальные услуги, именуемой в дальнейшем «Плата за содержание Объекта», пени, установленной в размере 4 настоящего Договора.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Пользоваться Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. Принять Объект по Акту приема-передачи от Арендодателя не позднее, чем в пятидневный срок с момента подписания Сторонами настоящего Договора. В месячный срок, с момента подписания настоящего Договора, заключить договоры с Арендодателем либо с соответствующими предприятиями на обеспечение Объекта коммунальными услугами (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора) административными и эксплуатационными услугами.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с разделом 3 настоящего Договора (с последующими изменениями и дополнениями к нему) арендную плату, а также плату за коммунально-эксплуатационные услуги и плату за содержание Объекта.

2.2.4. Ипользовать Объект по назначению, указанному в п.1.3., настоящего Договора.

2.2.5. Не сдавать Объект в субаренду без письменного согласия Арендодателя, оформленного в виде Дополнительного соглашения о субаренде к настоящему Договору, а также не передавать свои арендные права в залог, в перенаём, не делить с кем-либо Объект (договоры совместной деятельности, хранения, на оказание услуг, аренды рабочих мест, залог Объекта в уставный капитал в качестве вклада( взноса) других юридических лиц.) и не обременять иным образом, а также не допускать пользования Объектом лицами, не связанными договорными отношениями с Арендодателем.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта, а также правила: устройства электроустановок; технической эксплуатации электроустановок потребителей; технической эксплуатации тепловых энергоустановок на арендуемом Объекте.

В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора назначить приказом из числа своих работников лицо, ответственное за соблюдение правил пожарной безопасности, техники безопасности и электробезопасности на арендуемом Объекте, о чем письменно уведомить Арендодателя. В том случае, если в

штате Арендатора нет других работников, кроме первого руководителя или предпринимателя, подписавшего настоящий Договор, ответственность за соблюдение правил, перечисленных в настоящем пункте Договора, несет лицо, подписавшее Договор.

Возместить сумму материального ущерба, причиненного Арендодателю, в случае повреждения или уничтожения Объекта вследствие затопления или пожара, произошедших по вине Арендатора.

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности возлагается на арендаторов, независимо от оплаты иных расходов, связанных с содержанием Объекта.

2.2.7. Обеспечить сохранность, нормальное функционирование инженерных сетей Объекта, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети Объекта согласно установленным правилам и нормам.

2.2.8. Поддерживать Объект в надлежащем санитарном состоянии. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования на Объекте и территорий, прилегающих к Объекту. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

2.2.9. Не производить строительных работ, перепланировок и переоборудования Объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором и Объект приведен за его счет в прежний вид в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.10. За свой счет производить текущий ремонт Объекта, а также капитальный в случае ухудшения или повреждения Объекта не по вине Арендодателя с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.2.11. Принимать необходимые меры для предотвращения преждевременного износа Объекта, недопущения ухудшения его состояния и порчи и поддержания его в исправном состоянии.

При капитальном ремонте или реконструкции здания и общих для всех арендаторов объектов в здании (ремонт кровли, фасада, вестибюля, лестничных клеток, туалетов, инженерно-технических коммуникаций и т.д.), а также при благоустройстве здания и окружающей его территории, оплачивать расходы пропорционально занимаемым в здании площадям.

Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

2.2.12. В течение 3-х дней, после прекращения договора аренды или его досрочного расторжения, освободить Объект и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания Акта приема-передачи.

2.2.13. Предоставлять Арендодателю возможность беспрепятственного доступа на Объект в случаях проведения проверок технического состояния Объекта, а также

использования его в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае проведения проверок, указанных в настоящем пункте Договора, предоставлять Арендодателю по запросу всю документацию, относящуюся к техническому, противопожарному и санитарному состоянию Объекта.

2.2.14. В случае намерения продлить срок действия договора, письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

2.2.15. В случае заключения настоящего Договора на срок не менее одного календарного года, провести за свой счет государственную регистрацию Договора.

2.2.16. Нести ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и разделом 4 настоящего Договора.

2.2.17. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.18. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Объектов на весь срок действия настоящего Договора. Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой компанией.

2.2.19. Не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора, направлять к Арендодателю своего представителя, имеющего соответствующую доверенность, для сверки расчетов по арендной плате и плате за содержание Объекта.

2.2.20. В случае намерения досрочно расторгнуть настоящий Договор, известить об этом Арендодателя не менее чем за 30 дней, оплатив за этот срок арендную плату и плату за содержание, погасив задолженности по арендной плате, плате за содержание и пене, если таковые имелись на этот момент.

### **3. РАЗМЕР И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1. Арендная плата в месяц (без НДС, либо с НДС) за пользование Объектом устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости чистой величины арендной платы от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в сумме \_\_\_\_\_ руб.

Арендная плата исчисляется с момента фактического пользования Объектом, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора. Срок для внесения арендной платы наступает с момента подписания настоящего Договора.

Срок для внесения арендной платы, начисленной за период с момента фактического пользования Объектом до момента подписания Договора, наступает с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Арендная плата (без НДС, либо с НДС) в сумме, определенной в соответствии с пунктом 3.1. Договора, в срок до 15-го числа месяца, за который производится оплата, должна быть перечислена Арендатором по следующим реквизитам:

*Р/с Арендодателя* \_\_\_\_\_

---

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем

порядке, в случае законодательного или нормативного изменения ставки арендной платы, в случае определения рыночной стоимости размера арендной платы объекта аренды, а также цен, тарифов и индексов, с помощью которых производится расчет величины арендной платы, путем направления уведомления об изменении арендной платы. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается не позднее 10 дней с момента отправки уведомления заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Арендная плата не включает в себя плату за содержание и эксплуатацию объекта, оплату за коммунальные услуги и плату за землю.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неисполнении (полностью или частично) Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, за исключением обязательств в п.3.2. Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю на счет, указанный в 3.2. Договора, штраф в размере ежемесячной арендной платы.

4.2. За просрочку внесения арендной платы и платы за содержание Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,5 % от суммы долга за каждый день просрочки. Пеня за просрочку уплаты арендной платы перечисляется Арендатором на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

4.3. Уплата пени, штрафа и иных мер материальной ответственности, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4. В случае невозвращения Арендатором арендованного имущества в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор обязан вносить арендную плату и плату за содержание Объекта за все время просрочки, а также уплатить штраф в размере месячной арендной платы по реквизитам, указанным в п.3.2. настоящего Договора. При этом Договор не считается продленным.

#### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРОДЛЕНИЯ**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, т.е. с «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ г., и заключен до «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ г.

Условия, предусмотренные настоящим договором, применяются к отношениям сторон, возникшим с момента фактического пользования Объектом, т.е. с «\_\_»\_\_\_\_20\_\_ г.

5.2. Все предложения какой-либо из сторон об изменении или расторжении Договора (за исключением предусмотренных пунктами 3.3. настоящего Договора), рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. По истечению срока Договора, продление арендных отношений по взаимному

волеизъявлению обеих сторон, может быть оформлено в письменной форме посредством заключения нового Договора либо Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Невыполнение условия, предусмотренного в п.2.2.14. настоящего Договора, является основанием для отказа Арендатору в заключение договора на новый срок.

5.4. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в законе, а также в следующих случаях:

5.4.1. если объект используется Арендатором (в целом и частично) не в соответствии с условиями Договора аренды и(или) назначением Объекта, не в целях, предусмотренных п.1.3. Договора и согласованных с Арендодателем;

5.4.2. если состояние Объекта ухудшилось, или Объект испорчен, или разрушен в результате действий (бездействия) Арендатора.

5.4.3. при неуплате или просрочке Арендатором оплаты (полностью или частично), предусмотренной п.3.1. настоящего Договора в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора, независимо от ее последующего внесения;

5.4.4. если Арендатор не производит текущего ремонта или капитального, если в силу Договора или закона обязанность проведения капитального ремонта лежит на Арендаторе;

5.4.5. если арендатор допустил хотя бы однократное нарушение п.2.2.5. настоящего договора и не устранил его в десятидневный срок с момента получения от Арендодателя соответствующего предупреждения о необходимости устранения такого нарушения.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате неустойки, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА**

6.1. Передача Объекта Арендатору производится по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора.

6.2. Акт приема-передачи Объекта приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

6.3. При прекращении действия договора аренды или его досрочном расторжении Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи в течение 3-х дней с момента прекращения или досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи. Копия Акта приема-передачи представляется Арендодателем в трехдневный срок.

6.5. Объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера. При ухудшении состояния помещения Арендодатель вправе взыскать с Арендатора сумму убытков в размере стоимости ремонтных работ

согласно смете.

6.6. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

6.7. Стоимость неотделимых улучшений арендуемых помещений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Заключение настоящего Договора и передача Объекта в аренду не влекут перехода права собственности на него.

7.2. Переход права собственности, а также иных вещных прав на Объект в период действия настоящего Договора не влечет его прекращения. В этом случае Арендатор обязан подписать с новым владельцем соглашение о правопреемстве по настоящему Договору, либо заключить с ним договор аренды Объекта недвижимости.

7.3. Взаимодействие между Сторонами, не урегулированное настоящим Договором, подлежат регулированию в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора и в связи с ним, в зависимости от установленных арбитражным или гражданским процессуальным законодательством правил о подсудности споров, подлежат рассмотрению соответственно в Арбитражном суде Республики Крым или суде общей юрисдикции.

7.5. При направлении Арендатору уведомлений Арендодателя, связанных с исполнением, изменением, или расторжением настоящего договора, Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по истечении 10 дней с момента отправления заказного письма, по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо с момента получения письма под роспись представителем Арендатора.

7.6. Изменения в тексте договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

7.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:  
- акт приема-передачи на 1 л. (Приложение №1).

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР**

---

---

---

Согласовано:

Заместитель Главы администрации  
Белогорского района

\_\_\_\_\_ П.П. Индриксон

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Договору аренды недвижимого  
имущества  
от 22.10.2015 года № 363

АКТ  
Приема-передачи недвижимого имущества

г. Белогорск

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_

действующего на основании \_\_\_\_\_

с другой стороны, принял в пользование на условиях Договора аренды  
№ \_\_\_\_\_ от

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Объект недвижимости, а именно: нежилое помещение  
на \_\_\_\_\_

этаже здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_,  
общей

площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Техническое состояние объекта:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Арендатор никаких претензий к Арендодателю, относительно технического и иного  
состояния объекта аренды не имеет.

Даты фактического пользования Арендатором объектом: с  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_