**ДОГОВОР АРЕНДЫ
МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА N \_\_\_\_**

г. Дмитров Московской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

I. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Комитет по управлению муниципальным имуществом Дмитровского района Московской области (далее — Комитет) в лице председателя Орлова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», муниципальное предприятие (учреждение) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Балансодержатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее — Договор).

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом Договора является аренда — передача во временное пользование за плату недвижимой муниципальной собственности Дмитровского района Московской области (далее — Имущество), расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м. В составе нежилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно техническому паспорту БТИ N \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.
Для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(цель использования)

III. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Срок действия Договора:
Начало «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.
Окончание «\_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

IV. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. За пользование Имуществом Арендатор ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца перечисляет в бюджет Дмитровского района Московской области арендную плату в размере, указанном в Сводной таблице коэффициентов для расчета арендной платы за муниципальное недвижимое имущество» (приложение 1 к Договору) (далее — Приложение 1). Арендная плата рассчитывается в соответствии с Порядком расчета арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения), находящиеся в муниципальной собственности Дмитровского района Московской области, утверждаемым решением Совета депутатов Дмитровского района Московской области.
Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором самостоятельно.
4.2. Изменение арендной платы, указанной в Приложении 1, производится Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения размера базовой ставки арендной платы за 1 квадратный метр общей площади в месяц в соответствии с постановлением администрации Дмитровского района Московской области.
4.3. Арендная плата по Договору не включает арендную плату за пользование земельным участком, на котором расположено Имущество.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:
— по окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении изъять из Имущества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имущества.
5.2. Арендатор обязан:
5.2.1. Принять от Балансодержателя Имущество: прием-передача осуществляется по акту, утверждаемому Арендодателем, в котором отражается техническое состояние Имущества на момент передачи.
5.2.2. В десятидневный срок с момента передачи Имущества заключить договор на возмещение расходов Балансодержателя по его содержанию.
5.2.3. Заключить в десятидневный срок с момента передачи Имущества договоры на оплату коммунальных услуг.
5.2.4. Своевременно и в порядке, установленном настоящим Договором, вносить арендную плату за пользование Имуществом.
5.2.5. Представлять Арендодателю копии платежных документов о произведенной оплате арендной платы с отметкой банка или почтового отделения об исполнении; указанные копии должны быть представлены Арендодателю в течение десяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке об исполнении.
5.2.6. Использовать Имущество исключительно в соответствии с его назначением и условиями, предусмотренными Договором.
5.2.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные нормы эксплуатации нежилых помещений.
5.2.8. Поддерживать Имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт и нести расходы на содержание Имущества.
5.2.9. Использовать земельный участок (часть земельного участка), на котором расположено Имущество, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.
5.2.10. Производить переустройство, перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкцию Имущества, лишь с письменного согласия Балансодержателя и Арендодателя, а также по согласованию с органами архитектуры, СЭС, энергонадзора и т.д.
5.2.11. Сообщать Арендодателю и Балансодержателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.
5.2.12. Обеспечить представителю Арендодателя, а также представителям органов, контролирующих соблюдение требований, перечисленных в п. 5.2.7, возможность контроля за использованием Имущества (допуск в помещение, осмотр, представление документации и т.д.), обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.
5.2.13. Не позднее чем за два месяца письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении Договора или о намерении заключить Договор на новый срок.
5.2.14. По истечении срока Договора, а также при досрочном расторжении Договора или освобождении Имущества передать его в течение 10 рабочих дней по акту Балансодержателю в присутствии представителя Арендодателя в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и произведенных улучшений.
5.2.15. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет собственных средств возмещать Балансодержателю нанесенный ему ущерб по вине Арендатора.
5.2.16. Заключить договор страхования Имущества в соответствии с нормами статьи 4 Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Дмитровского района Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Дмитровского района Московской области от 27.03.1998 N 90/17 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью Дмитровского района Московской области» (в редакции решений от 29.09.2000 N 260/51, 20.04.2001 N 31/5 и 28.11.2003 N 275/51), и представить в Комитет копию договора страхования или страхового полиса.
5.2.17. Производить за свой счет с письменного согласия Арендодателя капитальный ремонт Имущества, вызванный неотложной необходимостью.
5.2.18. Провести мероприятия по оборудованию арендуемого помещения для беспрепятственного доступа инвалидов с заболеваниями опорно-двигательной системы и зрения.
5.2.19. Произвести в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора (для договора аренды сроком действия равным или более года) государственную регистрацию настоящего Договора за свой счет в Управлении (филиале) Московской областной регистрационной палаты в Дмитровском районе.
5.3. Арендатор не имеет права:
5.3.1. Сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).
5.3.2. Использовать Имущество в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятий.
5.3.3. Удерживать или препятствовать возврату Имущества Арендодателю по истечении срока Договора или досрочном его расторжении.
5.3.4. На возмещение стоимости произведенных им за свой счет с письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений Имущества.
5.3.5. Выкупа арендованного Имущества по настоящему Договору.
5.3.6. На заключение Договора на новый срок преимущественно перед другими лицами, за исключением случаев, указанных в п. 2.5 Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Дмитровского района Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Дмитровского района Московской области от 27.03.1998 N 90/17 (в редакции решений от 29.09.2000 N 260/51, 20.04.2001 N 31/5 и 28.11.2003 N 275/51).

VI. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель (его полномочный представитель) обязан присутствовать при передаче Имущества от Балансодержателя к Арендатору и от Арендатора к Балансодержателю.
6.2. Уведомлять Арендатора письменно путем направления почтового отправления или путем опубликования сообщения в газете «Дмитровский вестник» об изменении арендной платы за пользование Имуществом в разумный срок.

VII. ОБЯЗАННОСТИ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ

7.1. Балансодержатель обязан:
7.1.1. В течение пяти рабочих дней после подписания Договора с участием Арендодателя передать Арендатору Имущество. Прием-передача Имущества осуществляется по акту, в котором отражается техническое состояние Имущества на момент передачи.
7.1.2. В десятидневный срок с момента передачи Имущества заключить с Арендатором договоры на возмещение расходов по содержанию Имущества и на оплату коммунальных услуг.
7.1.3. По истечении срока Договора, а также при досрочном расторжении Договора или освобождении Имущества принять его от Арендатора в течение 10 рабочих дней по акту в присутствии представителя Арендодателя.

VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатором Арендодатель начисляет пени в размере 0,7% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в течение первых 90 дней и 1,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки свыше 90 дней. Первым днем просрочки считается день, следующий за сроком уплаты очередного платежа.
При просрочке внесения арендной платы свыше двух месяцев подряд Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке.
8.2. При нарушении пп. 5.3.1, 5.3.2 Договора Арендатор обязан уплатить в бюджет неустойку в размере 500% от суммы годовой арендной платы, при этом Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке. Указанное нарушение также дает право Арендодателю обратиться с иском о признании недействительным Договора, в соответствии с которым Имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор).
8.3. В случае невыполнения требований, изложенных в пп. 5.2.2 и 5.2.3, Балансодержатель вправе взыскать плату в двукратном размере понесенных расходов по содержанию Имущества за период пользования Арендатором Имуществом.
8.4. В случае нарушения Балансодержателем условий настоящего Договора по передаче Имущества Арендатору он уплачивает Арендатору штраф в размере 0,01% от балансовой стоимости Имущества.

IX. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

9.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу или вручены лично лицам, подписавшим Договор со стороны Арендатора, Арендодателя, Балансодержателя, за исключением случая, указанного в п. 4.2 настоящего Договора, о котором Арендатор может уведомляться путем опубликования сообщения в газете «Дмитровский вестник».
9.2. Стороны обязуются в трехдневный срок уведомлять друг друга об изменении места нахождения постоянно действующего органа управления и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомления не были направлены надлежащим образом. Признается официальным уведомлением публикация в местной печати соответствующего объявления.
9.3. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по телетайпу, телефаксу, или дата личного вручения уведомления или сообщения стороне, или дата соответствующей публикации.

X. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, передаются на разрешение в арбитражный суд Московской области.
10.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.
10.3. Если какое-либо из положений Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений. В этом случае стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения дополнением, сохраняющим экономические интересы сторон.

XI. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор до окончания срока его действия может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, или в следующих случаях:
11.1.1. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.
11.1.2. При нарушении пп. 5.2.1 — 5.2.4, 5.2.6 — 5.2.10, 5.2.12, 5.2.15 — 5.2.18 Договора.
11.2. Во всех случаях досрочного расторжения Договора, предусмотренных настоящим разделом, расторжение осуществляется судом. Договор считается прекращенным с момента вступления в законную силу решения о расторжении Договора.
11.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
11.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение 1 «Сводная таблица коэффициентов для расчета арендной платы за муниципальное недвижимое имущество»;
Приложение 2 «Акт приема-передачи имущества».

XII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ
И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Арендодатель:
Комитет по управлению муниципальным имуществом Дмитровского района. Адрес: 141800, Московская область, город Дмитров, площадь Торговая, д. 1. Телефоны: 993-91-29, 993-95-14, 7-42-96.
12.1.1. Получатель платежей:
Дмитровское финансовое управление Министерства финансов Московской области. ИНН 5000001451, КПП 500731001. Банк: РКЦ г. Дмитрова Московского ГТУ Банка России, расчетный счет N 40204810400000100001, БИК 044689000, ОКОНХ 97420, ОКАТО 46208501000. Код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Телефон 7-30-72 (993-90-72).
12.2. Балансодержатель:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Адрес:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
12.3. Арендатор:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Адрес:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Расчетный счет N
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование банка)
ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Кор. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

XIII. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Балансодержатель: Арендатор:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_