

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_/23

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Краевое государственное бюджетное учреждение «Агентство по использованию и сохранению имущества Приморского края»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Виноградова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), на основании протокола \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (Приложение № 1 к настоящему договору), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### **Термины, используемые в Договоре и их толкование:**

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости.

**Капитальный ремонт** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Неотделимые улучшения** – улучшения арендованного имущества, которые не могут быть изъяты без вреда для основного имущества, принадлежащего арендодателю.

**Отделимые улучшения** – самостоятельные вещи, которые можно использовать отдельно от арендованного имущества.

**Переоборудование помещения** проводится в целях эксплуатационных качеств помещения посредством изменения их функционального назначения.

**Перепланировка помещения** – представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в техническую документацию Объекта аренды.

**Переустройство** – представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в техническую документацию Объекта аренды.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование имущество в составе:

- нежилое здание общей площадью 734,2 кв. м с кадастровым номером 25:05:120101:314, расположенное по адресу: Приморский край, Кировский район, с. Ольховка, пер. Школьный, д. 1Б, согласно поэтажному плану с экспликацией (Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью Договора), с движимым имуществом в составе: ограждение металлическое (инвентарный номер 41013206062264), беседка (инвентарный номер 4101320602648);

- нежилые помещения в здании (литер А) общей площадью 239,0 кв. м с кадастровым номером 25:05:120101:315, расположенные по адресу: Приморский край, Кировский район, с. Ольховка, пер. Школьный, д. 1А, согласно поэтажному плану с экспликацией (Приложение № 2-1, являющееся неотъемлемой частью Договора), с движимым имуществом в составе: котел на пищеблок (инвентарный номер 4101346062264/1), беседка (инвентарный номер 4101326062264/2),

(далее – Имущество, Объект).

В случае, если технические характеристики Объекта претерпели изменения в результате проведения работ по перепланировке, переустройству и переоборудованию, Стороны обязаны уточнить описание Объекта путем подписания дополнительного

соглашения после внесения соответствующего изменения в ЕГРН в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.2. Цель использования Имуущества: офисно-управленческая деятельность, торговая деятельность, социальные услуги, бытовые услуги, образовательные услуги, творческая деятельность, деятельность в области искусства, культуры и организации развлечений, спортивная деятельность, медицинская деятельность, организация общественного питания.

1.3. Имуущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости: от 20.04.2022 № 25:05:120101:314-25/063/2022-1; от 20.04.2022 25:05:120101:315-25/063/2022-1.

1.4. Имуущество расположено на земельных участках соответственно:  
- с кадастровым номером 25:05:120101:7 площадью 4 894,00 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение № 1Б. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, Кировский район, с. Ольховка, пер. Школьный, д. 1Б;

- с кадастровым номером 25:05:120101:6 площадью 3 257,33 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: строение № 1А. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, Кировский район, с. Ольховка, пер. Школьный, д. 1А.

1.5. На момент заключения Договора Объект не отчужден, не передан во временное владение и пользование (в аренду), в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом не состоит.

1.6. Передача во временное владение и пользование (в аренду) Объекта не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа Объекта Арендатором.

## **2. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

2.1. Договор заключен сроком на 10 (десять) лет и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 2033 года.

Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

2.2. Объект передается Арендатору по акту приема-передачи, составленному и подписанному Арендодателем и Арендатором, который должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендатору. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора в 4 (четыре) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, один для министерства имущественных и земельных отношений Приморского края и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю).

2.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи и до момента возврата Имуущества Арендодателю риски повреждения (уничтожения) Имуущества, ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Арендатором Имуущества (нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и т. д.), ответственность за безопасность сотрудников и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.

2.4. В случае расторжения Договора, по окончании срока действия Договора Арендатор обязан передать, а Арендодатель принять Имуущество по акту сдачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии Объекта на момент его передачи Арендодателю, в течение 10 (десяти) календарных дней. Акт сдачи составляется и подписывается Сторонами в 4 (четыре) экземплярах (по одному для каждой из Сторон, один для министерства имущественных и земельных отношений Приморского края и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю).

### 3. СТРАХОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Арендатор в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты принятия Имущества по акту приема-передачи обязан заключить на весь срок действия Договора договор страхования Имущества от гибели или повреждения в пользу Арендодателя на следующих условиях:

Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Имуществом, указанным в договоре страхования.

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, заключенному Арендатором, должен являться Арендодатель.

Страховая сумма по договору страхования должна быть равна балансовой (первоначальной) стоимости Объекта.

Договором страхования должны покрываться следующие риски:

- пожара, удара молнии;
- взрыва;
- повреждения водой;
- стихийных бедствий;
- противоправных действий третьих лиц;
- падения на застрахованное Имущество пилотируемых летающих объектов или их обломков;
- наезда наземных транспортных средств на застрахованное Имущество;
- падения на застрахованное Имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.

3.2. Договор страхования составляется в 3 (трех) экземплярах – для страховщика, Арендатора и Арендодателя.

3.3. Страховая премия по договору страхования уплачивается Арендатором в сроки, установленные договором страхования.

3.4. Арендатор предоставляет Арендодателю его экземпляр договора страхования, а также копии документов, подтверждающих уплату страховой премии по нему, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента заключения договора страхования или оплаты страховщику страховой премии соответственно.

Арендатор предоставляет Арендодателю информацию о заключенном договоре страхования, вносимых в него изменениях и (или) его расторжении путем направления уведомления заказным письмом (либо нарочным).

3.5. До истечения срока действия договора страхования Арендатор обязан осуществить страхование Объекта на новый срок. Арендатор обязан осуществлять страхование Объекта на протяжении всего срока действия Договора.

3.6. При наступлении страхового случая по договору страхования Имущества Арендатор обязан:

- немедленно извещать Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также направить страховщику, имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая, и иные документы по его запросу;
- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранения поврежденного объекта до его осмотра представителями страховщика;
- обеспечить страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имущества.

3.7. Если при наступлении страхового случая по договору страхования Имущества выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

3.8. В случае если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. Передать Арендатору Имущество и подписать акт приема-передачи в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

4.1.2. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения рассматривать обращения Арендатора.

4.1.3. Направлять Арендатору в качестве первичного (корректировочного) документа, подтверждающего факт использования Арендатором Имущества, документы, указанные в пункте 7.3 Договора.

4.1.4. В случае обращения Арендатора в соответствии с пунктом 4.4.5 Договора заключить с ним договор аренды на новый срок в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.1.5. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

4.1.6. Не допускать освобождения Арендатором Объекта без оформления акта сдачи недвижимого имущества.

4.1.7. В соответствии с пунктом 2.4 Договора принять от Арендатора Объект по акту сдачи недвижимого имущества.

4.1.8. В случае, если технические характеристики Объекта претерпели изменения в результате проведения работ по перепланировке (переустройству и переоборудованию) обеспечить внесение изменений в ЕГРН в соответствии с требованиями действующего законодательства.

### **4.2. Арендодатель вправе:**

4.2.1. Производить осмотр Объекта на предмет сохранности, его целевого использования и выполнения Арендатором условий Договора.

4.2.2. Издавать обязательные для исполнения Арендатором письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые необходимы для обеспечения безопасной эксплуатации Имущества, его инженерно-технических систем и оборудования, а также для поддержания в нем надлежащего порядка и чистоты.

4.2.3. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Имущества в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа в удовлетворительном техническом состоянии с учетом произведенных неотделимых улучшений Объекта.

4.2.4. В случае неисполнения Арендатором обязательств перед Арендодателем в соответствии со статьей 359 ГК РФ Арендодатель вправе удерживать имущество/вещь, принадлежащее Арендатору на праве собственности, до исполнения им обязательств по Договору. Удержание имущества/вещи осуществляется по акту удержания имущества арендатора (Приложение № 5, являющееся неотъемлемой частью Договора).

4.2.5. Осуществлять ежегодно пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

### **4.3. Арендатор обязан:**

4.3.1. В порядке и сроки, предусмотренные Договором, принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

4.3.2. Использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора.

4.3.3. Осуществлять содержание и эксплуатацию Имущества за счет собственных и привлеченных средств. Обеспечивать сохранность Имущества. Расходы Арендатора на содержание, эксплуатацию Имущества компенсации не подлежат.

4.3.4. Выполнять за свой счет текущие ремонтные работы, необходимые для эксплуатации Объекта, в том числе с возможностью проведения переоборудования, перепланировки и переустройства, и других неотделимых улучшений, а также капитальный ремонт предварительно письменно согласовав с Арендодателем виды работ и сроки проведения таких работ.

После завершения работ по переустройству (перепланировке, переоборудованию) Арендатор предоставляет Арендодателю документы, подтверждающие изменения переустроенного (перепланированного, переоборудованного) Имуущества в срок, не превышающий 7 (семи) рабочих дней с даты приемки (ввода в эксплуатацию) Объекта.

Известить Арендодателя о начале производства любых видов работ не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента начала работ посредством направления уведомления в электронной форме по адресу: info@ais-pk.ru.

Текущий ремонт Арендатор обязуется выполнять с периодичностью 1 (один) раз в 2 (два) года.

Капитальный ремонт Арендатор обязуется выполнять в сроки, в порядке и на условиях, установленных Арендодателем в одностороннем уведомлении.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Имуущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Имуущество приведено в прежний вид за его счет в сроки, определенные односторонним предписанием Арендодателя.

4.3.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором коридоров, мест общего пользования, дверных проёмов, лестничных пролётов, путей экстренной эвакуации из Имуущества, прилегающей к Имууществу территории.

4.3.6. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению состояния Имуущества (аварии или иного события, нанесшего или грозящего нанести Имууществу ущерб) незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению аварий и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

4.3.7. Не позднее 1 (одного) дня после наступления аварии, указанной в пункте 4.3.6 Договора, сообщить об этом событии Арендодателю.

4.3.8. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам, осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего Договора, осуществлять залог арендных прав или вносить их в качестве вклада (паевого взноса) в некоммерческие и коммерческие организации, а также обременять без предварительного согласия Арендодателя Объект имуществом третьих лиц.

4.3.9. Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением условий, предусмотренных Договором, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.3.10. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имуущество в порядке, установленном Договором.

4.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и собственника Имуущества в Объект для проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям и работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.12. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности в связи с ненадлежащим использованием Имуущества Арендатором, возмещать Арендодателю расходы (суммы штрафов и пр.), понесённые последним в связи с привлечением к ответственности.

Возмещение указанных выше расходов осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета Арендодателем.

4.3.13. Незамедлительно устранять нарушения, выявленные Арендодателем, уполномоченными государственными органами и организациями, связанные с использованием Имущества.

4.3.14. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента принятия Имущества по акту приема-передачи обратиться с заявлением о заключении договоров на коммунально-эксплуатационные услуги с ресурсоснабжающими организациями.

Уведомить Арендодателя посредством направления копий заявлений по адресу: info@ais-pk.ru.

В течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения договоров на коммунально-эксплуатационные услуги с ресурсоснабжающими организациями предоставить копии договоров Арендодателю.

4.3.15. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца, о досрочном расторжении Договора.

4.3.16. При прекращении Договора передать Имущество Арендодателю в соответствии с пунктом 2.4 Договора в состоянии не хуже, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа, а также безвозмездно передать Арендодателю все конструкции и пристройки, произведенные в арендуемых помещениях, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4.3.17. Содержать Имущество в соответствии с действующими санитарными и техническими нормами, исключая возникновение источников инфекции, аварий в электросети, канализации, в тепло- водо- снабжающей системе.

4.3.18. Соблюдать и нести ответственность за исправное состояние, безопасную эксплуатацию Объекта, соблюдение правил технической эксплуатации и правил пожарной безопасности электроустановок, приборов и оборудования на Объекте, являющихся источниками повышенной опасности. Обеспечить Объект за свой счет первичными средствами пожаротушения и противопожарным инвентарем (огнетушитель, специальные емкости с водой и песком, лопаты, ведра, асбестовые полотна, и т. п.).

4.3.19. Соблюдать требования экологического законодательства Российской Федерации и самостоятельно нести расходы при обращении с отходами, а также эксплуатации источников выброса загрязняющих веществ в атмосферный воздух и сброса сточных вод.

4.3.20. Подать заявление с приложением пакета необходимых документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю на государственную регистрацию Договора либо дополнительного соглашения к нему в месячный срок с момента их получения от Арендодателя. Все расходы, связанные с регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему, несёт Арендатор.

4.3.21. Внести в соответствии с пунктом 7.11 Договора обеспечительный платеж на расчетный счет Арендодателя.

4.3.22. Оплатить штраф, предусмотренный пунктом 8.2 Договора.

4.3.23. Не производить реконструкцию, перепланировку, переустройство и переоборудование используемого имущества без письменного разрешения Арендодателя и собственника.

4.3.24. По истечению срока действия Договора не позднее чем в течение 14 (четырнадцати) календарных дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю с заявлением о государственной регистрации прекращения (расторжения) Договора.

#### **4.4. Арендатор вправе:**

4.4.1. Разместить вывеску с наименованием своей организации на дверях Имущества, предварительно согласовав размер, внешний вид и расположение вывески с Арендодателем.

4.4.2. Обеспечить за свой счет подключение телекоммуникационных услуг, если это необходимо Арендатору для нормальной эксплуатации Имущества.

4.4.3. Беспрепятственно использовать Объект в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, в течение срока аренды, установленного Договором.

4.4.4. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать Имущество в субаренду и в безвозмездное пользование.

Обязательным условием разрешения на передачу Имущества в субаренду или безвозмездное пользование является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате, указанной в пункте 7.1 Договора.

Дача согласия на заключение договора субаренды (безвозмездного пользования) осуществляется в следующем порядке: Арендатор направляет в адрес Арендодателя письменный запрос на дачу согласия на заключение данного договора. Арендодатель рассматривает поступивший запрос и направляет в адрес Арендатора согласие либо отказ согласовать заключение договора.

Арендатор обязан представить Арендодателю копию договора субаренды (безвозмездного пользования) в течение 10 (десяти) дней с момента заключения последнего.

Срок действия договора субаренды (безвозмездного пользования) не может превышать срока действия договора аренды.

При досрочном расторжении Договора договор субаренды (безвозмездного пользования) прекращает свое действие.

Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды (безвозмездного пользования).

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора о заключении договора аренды на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

## **5. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА**

5.1. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения помещения являются собственностью Арендодателя.

5.2. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые и отделимые улучшения Имущества за свой счет.

5.3. Неотделимые улучшения возмещению не подлежат.

5.4. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда для конструкций Объекта по Акту приема-передачи улучшений с приложением технической документации на произведенные улучшения.

## **6. ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА**

6.1. Перепланировку, переустройство и переоборудование Имущества Арендатор производит после получения письменного согласия Арендодателя и собственника.

6.2. Работы по перепланировке, переустройству и переоборудованию осуществляются за счет Арендатора.

6.3. Арендатор подготавливает за свой счет проектную документацию в соответствии с предполагаемым видом работ.

Проектная документация подлежит согласованию и утверждению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Арендатор направляет заявление о согласовании перепланировки (переоборудования, переустройства) Арендодателю с приложением следующих документов:

- проектная документация на перепланировку (переоборудование, переустройство);
- обоснование необходимости проведения перепланировки (переоборудование, переустройство).

6.5. Арендодатель рассматривает заявление с приложенными документами, указанными в пункте 6.4 Договора в течение 7 (семи) рабочих дней.

В случае отсутствия возражений к проектной документации на перепланировку (переоборудование, переустройство) Арендодатель направляет в течение 2 (двух) рабочих дней с момента рассмотрения на согласование собственнику пакет документов, предусмотренный распоряжением собственника от 23.09.2022 № 658-ри, о чем уведомляет Арендатора в письменной форме посредством электронной почты в срок, не превышающий 2 (два) рабочих дня с даты направления собственнику пакета документов на согласование.

Собственник рассматривает заявление с пакетом документов в сроки, установленными правовыми актами Приморского края.

6.6. После получения письменного согласия либо отказа собственника, Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней направляет Арендатору уведомление в письменной форме посредством электронной почты.

6.7. В случае перепланировки, переустройства и переоборудования Арендатором без согласования Арендодателя и собственника, а также без проектной документации, согласованной и утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства, Арендатор обязуется за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению Имуущества в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

## **7. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Арендная плата за пользование Имуществом (цена Договора) в месяц составляет \_\_\_\_\_ руб. (включая НДС).

7.2. Арендатор обязан ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца перечислять арендную плату на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 13.1 Договора.

Внесение арендной платы за первый месяц осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней со даты подписания указанного в пункте 2.2 Договора акта приема-передачи.

7.3. В качестве первичного документа, подтверждающего оказание услуги, Арендодатель оформляет и выставляет Арендатору универсальный передаточный документ.

7.4. Арендная плата за Имущество взимается со дня принятия Арендатором Имущества по акту приема-передачи.

7.5. Днем оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

7.6. Оплата за коммунально-эксплуатационные услуги не включается в сумму арендной платы и производится по отдельному договору, заключенному в соответствии с пунктом 4.3.14 Договора.

7.7. Обязательство Арендатора по внесению ежемесячной арендной платы по Договору прекращается с момента возврата Имущества Арендатором Арендодателю по акту сдачи при условии отсутствия задолженности по ежемесячной арендной плате по Договору и фактического освобождения Имущества Арендатором. Если Арендатор, освободивший Имущество и не имеющий задолженности по ежемесячной арендной плате, отказывается или уклоняется от подписания акта сдачи, то обязательство Арендатора по внесению ежемесячной арендной платы по Договору считается прекращенным со дня направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в Договоре.

7.8. Досрочное прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по ежемесячной арендной плате, оплаты возможной неустойки в соответствии с Договором и оплаты расходов по коммунальным услугам и иным возможными платежам, связанным с использованием Имущества.



7.9. Размер арендной платы, установленной пунктом 7.1 Договора, и порядок ее оплаты могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год путем направления Арендодателем соответствующего уведомления.

7.9.1. Новый размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

7.9.2. Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора.

7.9.3. Арендодатель обязан уведомить Арендатора об изменении арендной платы не менее чем за 30 календарных дней до даты изменения арендной платы, заказным письмом с уведомлением либо вручить уведомление под роспись Арендатору или уполномоченному лицу Арендатора.

В случае направления заказным письмом с уведомлением оно считается полученным Арендатором через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты его направления.

7.9.4. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором.

7.10. Расходы, понесенные Арендатором на подготовку проектной документации, проведение текущего и капитального ремонта Имущества, неотделимых и делимых улучшений Имущества Арендатору не возмещаются и в счет арендной платы не засчитываются.

7.11. В целях обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору Арендатор обязан перечислить обеспечительный платеж не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора на расчетный счет Арендодателя.

7.12. Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере ежемесячной арендной платы, установленной пунктом 7.1 Договора на момент заключения Договора, что составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

7.13. Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение в том числе следующих обязательств Арендатора: по уплате арендной платы, неустойки, иных платежей, предусмотренных Договором, а также по внесению платы за фактическое пользование Имуществом, в случае его не освобождения после прекращения действия Договора, в том числе путем досрочного расторжения.

7.14. Обеспечительный платеж не рассматривается как часть арендной платы и не отменяет обязательств Арендатора по своевременному внесению арендной платы в течение всего срока аренды. Обеспечительный платеж может быть использован Арендодателем на покрытие долгов, не уплаченных Арендатором Арендодателю по настоящему Договору, компенсации любого ущерба, нанесенного Имуществу, любого иного ущерба имуществу и правам Арендодателя, нанесенного Арендатором, а также оплаты всех долгов Арендодателя третьим лицам в связи с арендой по Договору.

7.15. В случае зачета в счет уплаты задолженности Арендатора денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору, Арендатор обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Арендодателем уведомления о необходимости восстановить размер обеспечительного платежа внести на счет Арендодателя денежные средства в размере, составляющем разницу между суммой, оставшейся в качестве обеспечения исполнения обязательств, и указанной в пункте 7.12. Договора, восстановив первоначальный размер обеспечения исполнения обязательств.

7.16. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, а также в связи с невыполнением и (или) ненадлежащим выполнением Арендатором обязательств по Договору, обеспечительный платеж возврату не подлежит.

7.17. При прекращении действия Договора в связи с истечением срока его действия, а также при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя, в случае добросовестного исполнения Арендатором условий Договора, обеспечительный платеж

подлежит возврату Арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней после освобождения Арендатором Объекта и подписания Сторонами акта сдачи Имущества.

В указанных в настоящем пункте Договора случаях при наличии на дату возврата обеспечительного платежа неисполненных обязательств Арендатора, в счет исполнения которых может быть направлен обеспечительный платеж, возврат обеспечительного платежа производится за вычетом суммы неисполненных обязательств Арендатора.

7.18. Возврат обеспечительного платежа производится путем перечисления денежных средств на счет, указанный Арендатором.

7.19. Установленная арендная плата по Договору не включает возмещение расходов по уплате земельного налога на земельный участок, на котором расположен Объект.

7.20. В случае, если Арендодателю предоставляется право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, указанным в пункте 1.4, Арендатор осуществляет возмещение Арендодателю затрат по уплате земельного налога. Обязанность по возмещению расходов по уплате земельного налога возникает у Арендатора с момента государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования указанным земельным участком. Размер указанных затрат определяется в размере фактически уплаченных Арендодателем обязательных налоговых платежей за земельный участок, на котором расположен Объект.

Арендодатель ежегодно направляет Арендатору уведомление о возмещении затрат в связи с осуществлением обязательных налоговых платежей за земельный участок и соответствующий счет.

Арендатор обязан осуществить оплату согласно направленному уведомлению и счету в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их получения.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. За неисполнение обязательств по платежам, предусмотренным разделом 7 Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки ЦБ РФ от суммы, подлежащей оплате, по реквизитам Арендодателя, указанным в Договоре.

8.2. За каждый выявленный случай неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором одного из обязательств, предусмотренных пунктами 3.1, 4.3.8, 7.11, 7.15 Договора Арендодатель вправе потребовать уплаты, а Арендатор обязан уплатить штраф в размере арендной платы за 1 (один) календарный месяц, действующей на момент предъявления требования об уплате штрафа.

8.3. Уплата неустойки (штрафа, пени), установленной Договором, не освобождает Арендодателя и Арендатора от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

8.4. Если Имущество становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор обязан выплатить Арендодателю арендную плату и компенсировать иные убытки в полном объеме за период с момента, когда Имущество стало непригодным для использования, до окончания срока аренды, указанного в пункте 2.1 Договора.

8.5. Если состояние возвращаемого Имущества на момент его сдачи будет хуже предусмотренного Договором и актом приема-передачи от Арендодателя Арендатору, Арендатор возмещает Арендодателю его затраты на восстановление и ремонт Имущества на основании письменного требования Арендодателя и представленных им смет.

Возмещение Арендатором вышеуказанных затрат производится не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

## 9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, по требованию одной из Сторон в судебном порядке, а также путем одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора в случаях, предусмотренным Договором и (или) действующим законодательством.

9.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Арендатору уведомления в случае:

- нарушения Арендатором условий Договора;
- необходимости использования Имущества для государственных нужд Приморского края;
- использования Имущества Арендатором не по целевому назначению;
- поступления Арендодателю оснований, которые не будут зависеть от его воли (издание акта органа власти, наступление чрезвычайных обстоятельств);
- неиспользования Имущества более чем в течение 2 месяцев с момента государственной регистрации;
- осуществления Арендатором самовольной перепланировки, переустройства, переоборудования Объекта;
- отказа Арендатора от заключения договора страхования Имущества от гибели или повреждения в пользу Арендодателя;
- отказа Арендатора от восстановления Имущества при наступлении страхового события по вине Арендатора;
- неуплаты Арендатором штрафа (неустойки), предусмотренного разделом 8 Договора;
- неуплаты Арендатором обеспечительного платежа, предусмотренного разделом 7 Договора;
- неисполнения Арендатором обязанностей, установленных разделом 4.3 Договора.

Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления, направленного заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в Договоре. В случае неполучения Арендатором уведомления о расторжении Договора оно считается полученным Арендатором через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты его направления.

9.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случае письменного сообщения об этом Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты досрочного расторжения договора.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя судом, в том числе в следующих случаях:

- использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или назначением Имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенного ухудшения Имущества Арендатором;
- неуплаты или просрочки уплаты арендной платы в сроки, установленные пунктом 7.2 Договора, в течение 2 (двух) месяцев подряд, независимо от ее последующего внесения;
- непроведения капитального ремонта Имущества в сроки, установленные Договором.

9.5. Право Арендодателя на обращение в суд с иском о расторжении Договора сроком не ограничено.

9.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности по оплате задолженности по арендной плате и иным платежам, предусмотренным Договором.

9.7. Расторжение Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено в письменном виде и подписано Сторонами.

9.8. Изменения в Договор могут быть внесены путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору, а в случаях, предусмотренных Договором, в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления.

9.9. Изменение существенных условий Договора, за исключением изменения размера арендной платы в сторону увеличения, не допускается.

9.10. Предложение о внесении изменений в Договор должно быть направлено другой Стороне не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты внесения изменений.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Споры, возникающие между сторонами по Договору, подлежат разрешению в Арбитражном суде Приморского края.

## **11. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

11.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей контракта законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

11.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

11.3. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных настоящим разделом действий и/или неполучения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут Договор в соответствии с положениями настоящего раздела, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

12.1. При изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, телефона, адреса электронной почты, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она

обязана письменно в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их изменения сообщить в письменном виде другой Стороне о данных изменениях. При отсутствии письменного уведомления Стороны о произведенных изменениях любые уведомления и платежи, произведенные в соответствии с реквизитами, указанными в Договоре, после осуществления другой стороной вышеуказанных изменений, считаются произведенными надлежащим образом.

12.2. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в Договоре, а также могут быть направлены с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим (по требованию) предоставлением оригинала.

В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

Допускается и принимается, как в деятельности Сторон по исполнению Договора, так и в случае рассмотрения споров в судах или иных органах, равной переписке в бумажной форме электронная переписка и обмен сканированными копиями документов по электронным адресам Сторон, указанным в Договоре.

12.3. При заключении Договора на новый срок условия Договора могут быть изменены, с учетом пункта 9.9 Договора.

12.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для министерства имущественных и земельных отношений Приморского края и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

12.6. Неотъемлемой частью Договора являются:

12.6.1. Приложение № 1: Протокол \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

12.6.2. Приложение № 2, 2-1: поэтажные планы с экспликациями.

12.6.3. Приложение № 3: Акт приема-передачи.

12.6.4. Приложение № 4: Письмо министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 22.02.2023 № 20/1831.

12.6.5. Приложение № 5: Форма акта удержания имущества арендатора.

### **13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

#### **13.1. Арендодатель:**

Краевое государственное бюджетное учреждение «Агентство по использованию и сохранению имущества Приморского края» (КГБУ «АИС ПК»)

Юридический адрес: 690090, г. Владивосток, ул. Алеутская, д. 45а, кабинет 722

Почтовый адрес: 690090, г. Владивосток, ул. Алеутская, д. 45а

ИНН/КПП 2540255230/254001001, ОГРН 1202500004585

тел.: 2400264, 2404641, e-mail: info@ais-pk.ru

#### **Банковские реквизиты Арендодателя:**

МИНФИН Приморского края (КГБУ "АИС ПК", л/с 20206Б95810)

р/сч 03224643050000002000 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Приморскому краю г. Владивосток, БИК 010507002, ОКТМО 05701000.

#### **Для перечисления арендной платы в платежном поручении указать:**

КБК 00000000000000000120

Назначение платежа: Арендная плата по договору аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

за \_\_\_\_\_ (период), в т. ч. НДС \_\_\_\_\_.

**Для перечисления неустойки, штрафа, пени по Договору в платежном поручении указать:**

КБК 0000000000000000000140

Назначение платежа: Неустойка (штраф, пени) по договору аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
на основании счета от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

**Для перечисления обеспечительного платежа по Договору в платежном поручении указать:**

КБК 0000000000000000000510

Назначение платежа: Обеспечительный платеж по договору аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ .

**13.2. Арендатор:**

Юридический адрес:

Почтовый адрес:

ИНН/КПП, ОГРН

тел.:, e-mail:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**