Приложение 2 к приказу Департамента

управления имуществом Ивановской области

от 08.10.2018 № 113-к

***Примерная форма договора аренды недвижимого имущества казны Ивановской области, для предоставления социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области***

**(объекта культурного наследия)**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

(*наименование объекта культурного наследия)*

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

*(адрес объекта культурного наследия (памятника (истории и культуры)*

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

*(место подписания)*

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, ФИО)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*документов, подтверждающих полномочия лица, заключившего договор аренды*), именуемый в дальнейшем Арендодатель, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(полное наименование Держателя имущества казны Ивановской области)* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*должность, ФИО)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Устава или иного документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор аренды*), именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(полное наименование социально ориентированной некоммерческой организации)*, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, ФИО)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Устава или иного документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор аренды*) именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», на основании п.4 ч.1 ст. 17.1. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», распоряжения Правительства Ивановской области от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_ «О формах и объемах оказания поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области, в \_\_\_\_\_\_\_ году», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(например здание, нежилые помещения*  *сооружение)*, согласно Приложению 4, (далее – недвижимое имущество), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указываются характеристики недвижимого имущества в соответствии со сведениями из единого государственного реестра недвижимости)* рыночной стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ руб. по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии с отчетом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование исполнителя работ по оценке имущества Ивановской области, проведенной в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)*, для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*целевое использование имущества*).

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на *неопределенный* срок *(иной предусмотренный договором срок).*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.4. Здание является памятником *(например: истории и культуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (федерального, регионального) значения* (Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) и охраняется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения недвижимого имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае освобождения Арендатором недвижимого имущества Держатель имущества казны обязан уведомить об этом Арендодателя в двухнедельный срок с момента освобождения Арендатором недвижимого имущества путем направления письма.

2.1.7. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.8. Держатель имущества казны обязан ежегодно, не позднее 20 декабря текущего года, представлять Арендодателю расчёт расходов по техническому обслуживанию арендуемого Арендатором имущества на год, следующий за текущим.

Держатель имущества казны обязан ежеквартально, не позднее 20 числа первого месяца квартала, следующего за текущим, представлять Арендодателю отчет о перечислении Арендатором сумм возмещения расходов по техническому обслуживанию арендуемого имущества и передаче коммунальных услуг на счёт Держателя имущества казны за текущий квартал.

2.1.9. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны Ивановской области обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Контролировать соблюдение Арендатором условий, целей и порядка использования недвижимого имущества.

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

Ежегодно, в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ предоставлять Арендодателю информацию о соответствии Арендатора требованиям, установленным пунктом 1.5 положения о порядке, объемах и условиях предоставления поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 30.03.2012 № 107-п «О порядке, объемах и условиях предоставления поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области»

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества *(в случае аренды нежилых помещений – «и мест общего пользования»)*, внутренних дворов здания. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя, Держателя имущества казны и регионального органа охраны объектов культурного наследия.

В случае обнаружения Арендодателем, Держателем имущества казны и/ или региональным органом охраны объектов культурного наследия самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, Держателем имущества казны и/или регионального органа охраны объектов культурного наследия.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий *(в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитальный»)* ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, Держателя имущества казны и регионального органа охраны объектов культурного наследия, (*в случае аренды нежилых помещений* - «*возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его расходы по текущему* *(в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитальному»)* *ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно - технических коммуникаций*»).

2.3.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещений или их части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.).

2.3.10. Арендатор обязан ежемесячно, не позднее 20 числа текущего месяца, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, для осуществления контроля за полнотой и своевременностью внесения платежей.

2.3.11. Предоставлять представителям Арендодателя, Держателя имущества казны и регионального органа охраны объектов культурного наследия возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество в случаях проведения проверок по наличию и использованию имущества Ивановской области, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя, Держателя имущества казны и/или регионального органа охраны объектов культурного наследия.

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю и Держателю имущества казны не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении недвижимого имущества *(в случае, если договор заключен на неопределенный срок)*. Сдать Держателю имущества казны недвижимое имущество по акту приёма - передачи. Акт приёма - передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.13. В случае оставления Арендатором недвижимого имущества он обязан уплатить Держателю имущества казны сумму стоимости не произведенного им, являющегося его обязанностью текущего *(в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитального»)* ремонта недвижимого имущества по результатам инвентаризации.

2.3.14. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора.

2.3.15. Освободить недвижимое имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), инженерно-технических коммуникаций, постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.3.16. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.17. Исполнять требования охранного обязательства, утвержденного распоряжением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование регионального органа охраны объектов культурного наследия)* от \_\_.\_\_.201\_ № \_\_\_\_ (приложение №\_\_ к настоящему Договору) и выполнять требования, установленные Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении объекта культурного наследия.

2.3.18. Во исполнение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», организовать взаимодействие с органом охраны культурного наследия Ивановской области в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 45 указанного Федерального закона».

2.3.19. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

2.3.20. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет *(в случае, если договор заключен на срок 1 год и более).*

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Держателю имущества казны должны быть переданы по акту приема - передачи и все произведенные в недвижимом имуществе перестройки и переделки, улучшения, составляющие принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера. Стоимость неотделимых улучшений, перестроек и переделок Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размеры арендной платы устанавливаются в соответствии с (*нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области и в соответствии с Отчетом независимого оценщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_, с применением коэффициента поддержки некоммерческих организаций в размере 0,3.*

4.2. Общая сумма арендной платы в год на дату подписания договора аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_коп.) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц на дату подписания договора аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ коп.) без налога на добавленную стоимость. (Приложение 2).

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором в областной бюджет, минуя счета Департамента управления имуществом Ивановской области, с указанием «арендная плата» ежемесячно вперед платежным документом, предъявленным в отделение банка не позднее 10 числа текущего месяца.

Реквизиты банка (включая номер счета) для перечисления арендной платы Арендатор уточняет у Арендодателя.

4.4. Копии платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств в соответствии с настоящим договором передаются Арендодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью внесения платежей в срок не позднее 20 числа текущего месяца.

Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

Ответственность за эксплуатацию электроустановок определяется по отдельному договору между Держателем имущества казны и Арендатором, нарушение условий которого является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы, сроки и порядок перечисления арендной платы пересматриваются Арендодателем в одностороннем порядке в случаях изменения порядка расчета арендной платы, порядка установления арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, оценки рыночной величины годовой арендной платы и в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Сроки и порядок предоставления копий платежных документов пересматриваются Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения сроков и порядка перечисления арендной платы.

Уведомление о перерасчете арендной платы, изменении сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию осуществляется на основании расчёта, выполненного Держателем имущества казны (Приложение 3).

5.2. Расчёт расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого Арендатором имущества на год, следующий за текущим, представляется Держателем имущества казны Арендодателю для осуществления учета не позднее 20 декабря текущего года.

Расчёт расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого Арендатором имущества на год, следующий за текущим направляется Держателем имущества казны Арендатору письмом-уведомлением, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5.3. Суммы возмещения расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого имущества и передаче коммунальных услуг перечисляются Арендатором на счёт Держателя имущества казны ежемесячно платёжным поручением, предъявленным в отделение банка не позднее 10 числа текущего месяца.

Реквизиты банка (включая номер счёта) для перечисления сумм возмещения расходов на счёт Держателя имущества казны Арендатор уточняет у Держателя имущества казны.

5.4. Копии платёжных поручений, подтверждающих перечисление сумм возмещения расходов по техническому обслуживанию арендуемого имущества и передаче коммунальных услуг на счёт Держателя имущества казны, передаются Арендатором Держателю имущества казны для осуществления контроля за полнотой и своевременностью внесения платежей в срок не позднее 15 числа текущего месяца.

5.5. Ежеквартально, не позднее 20 числа первого месяца квартала, следующего за текущим, Держатель имущества казны представляет Арендодателю отчёт о перечислении Арендатором сумм возмещения расходов по техническому обслуживанию арендуемого имущества на счёт Держателя имущества казны за текущий квартал.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. За неисполнение п. 2.3.10 настоящего Договора Арендатор обязан оплатить штраф в размере 5% ежемесячной арендной платы на счет Арендодателя.

6.2.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей по возмещению расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого имущества и передаче коммунальных услуг в сроки, установленные в п.5.3. настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счёт Держателя имущества казны.

6.2.4. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.5. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.6. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.7. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.8. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, размера суммы возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого имущества, сроков и порядка возмещения указанных расходов в соответствии с п. 4.2. и п. 5.2. настоящего Договора, т.е. изменения условий п.п. 2.3.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1), 4.5. (абзац 1), 5.2, 5.3), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, размера суммы возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого имущества, сроков и порядка возмещения указанных расходов в соответствии с п. 4.2. и п. 5.2. настоящего Договора, т.е. изменения условий п.п. 2.3.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1), 4.5. (абзац 1), 5.2, 5.3), рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

Внесение изменений в условия Договора в части изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, сроков и порядка предоставления копий платежных документов, т.е. изменения условий п.п. 2.3.10, 4.1, 4.2, 4.3 (абзац 1), 4.4 (абзац 1), производится Арендодателем в одностороннем порядке, путем направления соответствующего уведомления в адрес Арендатора.

Внесение изменений в условия Договора в части изменения размера суммы возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого имущества, сроков и порядка возмещения указанных расходов в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, т.е. изменения условий 4.5. (абзац 1) производится Держателем имущества казны в одностороннем порядке, путем направления соответствующего уведомления в адрес Арендатора.

7.2. Любая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца *(в случае, если договор заключен на неопределенный срок)*.

7.3. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. п.п. 2.3.1 - 2.3.9, 2.3.13, 2.3.16, 2.3.17, 2.3.18, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора произвести капитальный ремонт имущества в случаях, если обязанность по его проведению установлена законодательством Российской Федерации или Договором.

7.4. Договор подлежит расторжению, а Арендатор выселению в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1.5 положения о порядке, объемах и условиях предоставления поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 30.03.2012 № 107-п «О порядке, объемах и условиях предоставления поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, зарегистрированным и действующим на территории Ивановской области.

7.5. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего *(в случае, если договор заключен на срок 5 и более лет – «и капитального»)* ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Арендодателя, Держателя имущества казны, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Не допускать распространение наружной рекламы на арендуемом недвижимом имуществе (*в случае аренды нежилых помещений* – *«на наружной части здания»*).

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование Держателя имущества казны),*

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

*( «4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области» - в случае, если договор подлежит обязательной государственной регистрации).*

8.8.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации *(в случае, если договор заключен на срок 1 год и более)*

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование, адрес местонахождения, телефон).*

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

**Приложения к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

3) Расчёт возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны Ивановской области по техническому обслуживанию арендуемого имущества на \_\_\_\_\_\_ год на \_\_л.

4) Копия плана расположения недвижимого имущества на \_\_ л .

5) Копия распоряжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование регионального органа охраны объектов культурного наследия) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_«Об утверждении условий охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (федерального, регионального) значения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» с приложением охранного обязательства на \_\_\_ листах, акта технического состояния памятника истории и культуры на \_\_\_ листах, паспорта объекта культурно наследия на \_\_\_ листах.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* | **Держатель имущества казны:**  (*Полное наименование Держателя имущества казны*)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |  |

Приложение1

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

Акт приёма-передачи

Настоящим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(полное наименование Держателя имущества казны)*, передаёт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*полное наименование Арендатора*) имущество Ивановской области - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(например здание, нежилые помещения, сооружение)*, согласно Приложению 4, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются характеристики недвижимого имущества в соответствии со сведениями из единого государственного реестра недвижимости)* для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*целевое использование имущества*).

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  (*Полное наименование Держателя имущества казны*)    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |

Приложение 2

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

**Расчёт арендной платы**

1. Площадь недвижимого имущества- \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (\_\_\_\_\_\_этаж).

Рыночная величина годовой арендной платы в соответствии с Отчетом независимого оценщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей без учета НДС.

2. Арендная плата за недвижимое имущество устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, и с Отчётом независимого оценщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_, с *применением* коэффициента поддержки некоммерческих организаций в размере 0,3.

3. Общая сумма арендной платы в год составляет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. х 0,3 = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. без учета НДС.

4. Арендная плата в месяц:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. : 12 мес. = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. без учета НДС.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* | **Держатель имущества казны:**  (*Полное наименование Держателя имущества казны*)    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |  |

Приложение 3

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| РАСЧЕТ  возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны Ивановской области по техническому обслуживанию в отношении арендуемого имущества и мест общего пользования на \_\_\_\_\_\_\_ год   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №  п.п | Наименование | Сумма, подлежащая возмещению (руб.) | | 1 |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  |  |  | |  | ЗАТРАТЫ ВСЕГО |  | |  | В том числе: |  | |  | 1 квартал |  | |  | 2 квартал |  | |  | 3 квартал |  | |  | 4 квартал |  | | 2 | СУММА ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ с НДС в расчете на год |  | |  | В том числе: |  | |  | 1 квартал |  | |  | 2 квартал |  | |  | 3 квартал |  | |  | 4 квартал |  | |  |  |  | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | | Держатель имущества казны:  (*Полное наименование Держателя имущества казны*)    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* | Арендатор:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  *М.П.* |   Приложение 4  к договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_  *ПЛАН с указанием передаваемого по договору имущества* |  |

**Этаж, Адрес**

Приложение 5

к договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

на \_\_ листах

Копия распоряжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование регионального органа охраны объектов культурного наследия*) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_«Об утверждении условий охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(федерального, регионального)* значения «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» с приложением охранного обязательства на \_\_\_ листах, акта технического состояния памятника истории и культуры на \_\_\_ листах, паспорта объекта культурно наследия на \_\_\_ листах