

**ДОГОВОР № 55**  
**аренды нежилого помещения**  
443 182524302981152430100100600046820244  
«10» 05 2018 год

г. Арзамас

Индивидуальный предприниматель Таланов Дмитрий Владимирович, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и Государственное казенное учреждение Нижегородской области «Управление социальной защиты населения Арзамасского района», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Горбачева Романа Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании п.32 ч.1 статьи 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных служб», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество - нежилое помещение, указанное в п. 1.2. Договора, а Арендатор обязуется принять данное помещение во временное пользование и уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Объектом аренды, передаваемым Арендатору во временное пользование, является нежилое помещение, расположенное по адресу: **607223, Нижегородская область, город Арзамас, улица Коммунистов, дом 21А.**

1.3. Площадь арендуемого нежилого помещения 443,0 (Четыреста сорок три) кв. м. (за исключением помещений подвала и котельной) в соответствии с техническим паспортом БТИ.

1.4. Цель использования Арендатором арендуемого нежилого помещения - использование в качестве помещений ГКУ НО «Управление социальной защиты населения Арзамасского района». Не допускается использование Арендатором нежилого помещения в иных целях, в том числе в целях осуществления производственной деятельности, для складских целей, в качестве жилого помещения, содержания птиц и животных, хранения вещей, изъятых из гражданского оборота, ядовитых или опасных веществ или предметов, а также иного имущества, хранение которого запрещено действующим законодательством.

1.5. Описание нежилого помещения дано в Приложении 1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой его частью.

1.6. На момент заключения настоящего Договора нежилое помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права нежилого здания, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области 09 февраля 2010 года (кадастровый номер: 52-52-03/038/2007-153).

1.7. Арендуемое нежилое помещение по настоящему Договору не обременено правами третьих лиц, не является предметом судебного спора, не состоит под арестом, а также отсутствуют какие-либо претензии третьих лиц на пользование или распоряжение нежилого помещения, которые противоречили бы правам, представляемых Арендателю настоящим Договором, либо препятствовали их использованию, либо могли бы повлечь за собой прекращение настоящего Договора об аренде или дополнительные расходы Арендатора.

1.8. Сдаваемое в аренду нежилое помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, предъявленным к эксплуатации нежилых помещений, используемых для размещения офиса.

## 2. Порядок передачи нежилого помещения.

2.1. Передача арендуемого нежилого помещения осуществляется по акту приема-передачи нежилого помещения, подписание которого свидетельствует о передаче нежилого помещения в аренду, Приложение 2 к настоящему Договору. Акт приема-передачи нежилого помещения подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора.

2.2. В момент подписания акта приема-передачи нежилого помещения Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого нежилого помещения.

2.3. Возвратить Арендодателю Объект, в течение 3-х (трех) дней после прекращения действия настоящего договора, по истечении его срока, а также при досрочном его расторжении, по акту приема-передачи, освобожденным от имущества (собственности) Арендатора, отдельных улучшений, в отношении которых не достигнуто соглашение о возмещении, в исправном состоянии с учетом нормального износа в соответствии с техническим описанием Объекта на момент фактической передачи согласно Акта приема-передачи Объекта

## 3. Срок аренды

3.1. Срок действия настоящего Договора: с 01 января 2018 года по 30 ноября 2018 года. Срок аренды составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с момента принятия арендуемого нежилого помещения Арендатором. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения неисполненных Сторонами обязательств по нему.

3.2. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

3.3. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, при условии письменного уведомления Арендодателя в срок не менее чем за 30 календарных дней до планируемого прекращения действия настоящего Договора.

3.4. Договор подлежит досрочному прекращению в случаях невозможности его исполнения, если это вызвано обстоятельствами, за которые ни одна из Сторон не отвечает, в том числе:

- ликвидация здания по градостроительным соображениям на основании акта соответствующего органа;

- конфискация недвижимости в связи и изъятием земельного участка, на котором находится арендуемое нежилое помещение, для государственных (муниципальных) нужд;

- гибели здания и помещений в результате пожара или иной утраты. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в случаях, установленных законом, а также в следующих случаях:

- когда Арендатор осуществляет пользование Объектом с существенным нарушением условий договора, и не устранения нарушения Арендатором в срок, установленный письменным требованием Арендодателя о его устранении.

- когда Арендатор осуществляет пользование Объектом с существенным нарушением условий о целевом назначении имущества,

- когда Арендатор производит внесение арендной платы за пользование Объектом с нарушением условий настоящего договора более двух раз за арендуемый период.

- когда Арендатор ухудшает состояние помещения, неаккуратно использует нежилое

помещение, портя его состояние.

3.5. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды нежилого помещения по истечении срока действия Договора, при соблюдении им условий Договора в период его действия, в том числе: своевременного внесения арендной платы, содержании нежилого помещения в полной исправности, в соответствии с действующими санитарными нормами, противопожарными правилами и требованиями техники безопасности.

#### 4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Стороны настоящего Договора договорились о следующих размерах арендной платы за арендуемое нежилое помещение:

4.1.1. Арендная плата на срок действия настоящего Договора согласована сторонами и составляет **435 (Четыреста тридцать пять) рублей 00 копеек (без НДС)** за один квадратный метр площади арендуемого нежилого помещения в месяц. Размер арендной платы за арендуемое нежилое помещение составляет **192 705 (Сто девяносто две тысячи семьсот пять) рублей 00 копеек (без НДС)**. Размер арендной платы за арендуемое нежилое помещение за срок действия настоящего Договора составляет **2 119 755 (Два миллиона сто девятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек (без НДС)**.

4.1.2. Все расчеты между Сторонами производятся в рублях по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре за каждый месяц до 10 числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.2. Арендная плата, указанная в п.4.1. настоящего Договора, включает в себя:

- коммунальные платежи (холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод и канализации);
- расходы на ремонт, обслуживание, обновление и замену всех установок и оборудования, в том числе необходимых для обеспечения тепло-, электро-, и водоснабжения, канализации, очистку дымоходов установленного Арендодателем в арендуемом нежилом помещении;
- платежи за уборку и поддержание порядка арендуемого нежилого помещения;
- охрана помещения со сдачей на центральный пульт вневедомственной охраны;
- текущий ремонт арендуемого нежилого помещения. В случае необходимости проведения ремонтных работ арендуемого нежилого помещения составляется Акт обследования арендуемого нежилого помещения на выполнение ремонтных работ, Приложение 3 к настоящему Договору.

4.3. Арендная плата, согласованная 4.1. Договора не включает в себя:

- обеспечение Арендатора телефонной связью, стоимость произведенных Арендатором междугородних и международных телефонных переговоров;
- оплату доступа в Интернет.

4.4. Арендатор самостоятельно оплачивает, на основании счетов, выставляемых телефонной станцией, международные и междугородние телефонные переговоры.

4.5. Арендатор вправе самостоятельно заключать договоры на оказание телекоммуникационных услуг (местная, междугородняя и международная связь, доступ в Интернет) с организациями, оказывающими данные услуги. Арендодатель не отвечает по обязательствам сторон по данным договорам и не несет ответственности за исполнение сторонами на себя обязательств.

4.6. Арендодатель предоставляет Арендатору по письменному запросу последнего необходимые справки, иные документы, связанные с эксплуатацией Помещений, а также в случае получения Арендатором соответствующих требований уполномоченных органов

*Сидорова*

государственной и муниципальной власти.

4.7. Оплата телефонной связи, услуг сети Интернет происходит на основании отдельно заключенных договоров между Арендатором с поставщиками услуг и производится непосредственно Арендатором поставщику услуг.

4.8. Размер арендной платы является фиксированным и изменению в течение срока действия настоящего Договора не подлежит

## 5. Права и обязанности Арендодателя

### 5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору арендуемое нежилое помещение в аренду по Акту приема-передачи нежилого помещения (Приложение 2 к настоящему Договору) и в течение всего срока аренды не препятствовать Арендатору во владении и использовании нежилого помещения.

5.1.2. Обеспечить оборудованием арендуемое нежилое помещение противопожарной сигнализацией и поддерживать ее в исправном состоянии.

5.1.3. Содержать крышу, капитальные стены и элементы арендуемого нежилого помещения в нормальных условиях.

5.1.4. По просьбе Арендатора выдавать документы на арендуемое нежилое помещение.

5.1.5. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом нежилом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

5.1.6. Содержать арендуемое нежилое помещение в надлежащем санитарном состоянии.

5.1.7. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в исправном состоянии, обеспечивать его нормальную эксплуатацию, т.е. своевременно и в полном объеме нести расходы по содержанию Объекта, включая оплату коммунальных платежей, пользования электричеством и т.п., и своевременно производить текущий ремонт Объекта своими силами и за свой счет, производить уборку и вывоз мусора территории прилегающей к объекту, организовать специальные места для временного накопления ТБО, на основании отдельно заключенных Договоров.

5.1.8. Самостоятельно и за свой счет соблюдать в арендуемом нежилом помещении эксплуатационные требования (правила) Роспотребнадзора, СЭС, Госпожнадзора МЧС России, природоохранного законодательства, и иные обязательные требования, установленные действующим законодательством для организаций и деятельности данного вида, в т.ч. требования об установке необходимого оборудования, нести установленную законодательством ответственность за нарушение этих требований.

5.1.9. Осуществлять капитальный ремонт арендуемого нежилого помещения в разумные сроки. В этом случае Арендодатель обязуется заблаговременно, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до начала ремонтных работ, уведомить Арендатора о начале таких работ.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором нежилого помещения и состояния арендуемого нежилого помещения в рабочее время.

5.2.2. В случае обнаружения ненадлежащего использования нежилого помещения письменно уведомить Арендатора о своем несогласии с указанием срока для устранения обнаруженных недостатков.

5.2.3. Устанавливать охранную сигнализацию и другие системы охраны.

*Т.И.И.И.*

## 6. Права и обязанности Арендатора

### 6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Использовать арендуемое нежилое помещение по его целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

Своевременно вносить плату за пользование арендуемого нежилого помещения в размере, порядке, сроки и на условиях, определенных настоящим Договором, независимо от фактического пользования нежилым помещением. Начисление арендной платы производится с момента передачи нежилого помещения в пользование Арендатора (подписания сторонами акта приема – передачи нежилого помещения) и до момента фактического возврата нежилого помещения Арендодателю.

6.1.2. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

6.1.4. Немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб арендуемому нежилому помещению, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения арендуемого нежилого помещения.

6.1.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемого нежилого помещения.

6.1.6. Не производить в арендуемом нежилом помещении никаких перепланировок без предварительного разрешения Арендодателя и соответствующей технической/проектной документации. Все отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора. Все расходы по регистрации в государственных, технических и надзорных службах и органах произведенных по инициативе Арендатора перепланировок возлагаются на Арендатора.

6.1.7. Не сдавать нежилое помещение в субаренду третьим лицам, не предоставлять арендуемое нежилое помещение в безвозмездное пользование, доверительное управление, не отдавать права аренды в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал без письменного разрешения Арендодателя.

### 6.2. Арендатор имеет право:

6.2.4. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании.

6.2.5. Оборудовать и оформлять арендуемое нежилое помещение по своему усмотрению, не нанося при этом ущерба нежилому помещению.

6.2.6. Обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов на входе здания и перед входом в помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ и местными муниципальными законодательными актами..

6.2.7. Устанавливать замки на входную дверь в арендуемое нежилое помещение, при замене замка передать дубликат ключа Арендодателю.

6.2.8. В случае аварии внутренних тепло-, энерго- и других внутренних сетей по вине Арендатора незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

6.2.9. В случае аварии внутренних, тепло-, энерго- и других сетей не по вине Арендатора незамедлительно известить Арендодателя.

## 7. Порядок возврата арендуемого нежилого помещения Арендатором Арендодателю

7.1. Возврат арендуемого нежилого помещения Арендодателю производится по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. Возврат осуществляется, в

