ПРОЕКТ

### **Договор № \_\_\_**

### **аренды недвижимого имущества (офиса)**

       г. Щелково Московской области   от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

……………, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице …………….., действующего на основании …………, с одной стороны и

**Муниципальное предприятие городского поселения Щелково «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» (МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Маскалева Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 15.08.2017 по делу № А41-102474/15, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д. 3, площадью 84,6 кв.м. (каб. № 1,2,3,4,5,6),** для использования его под офис Арендатора.

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

1.3. Предоставление недвижимого имущества в аренду не влечет передачу Арендатору права собственности на это имущество.

Состав и характеристика передаваемого в аренду недвижимого имущества указывается в «Акте приема-передачи недвижимого имущества», подписываемого Сторонами договора. (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Возврат недвижимого имущества по окончании срока аренды так же производится по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

### **2. СРОК АРЕНДЫ**

2.1. Срок действия Договора устанавливается **с ……… 2019г. на 11 месяцев.**

2.2. Досрочное расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон с предупреждением другой стороны за один месяц до расторжения.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

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

3.1. Арендная плата осуществляется из расчета стоимости аренды за один квадратный метр в размере 500 руб. в т.ч. НДС 20%.

3.2. В целом арендная плата за предоставляемое по данному Договору недвижимое имущество составляет **42 300,00 руб. в месяц,** (Сорок две тысячи триста рублей 00 коп.), в том числе **НДС 20%**). В состав арендной платы входит плата за коммунальные услуги, уборку нежилого помещения.

3.3. Оплата производится не позднее 5 числа каждого текущего месяца, путем перечисления причитающихся сумм в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Исполнением обязательств Арендатора по внесению арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3.5. Арендная плата и плата за коммунальные услуги вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя - **р/с ……………. в банке ……………, к\с ………….. БИК ………….**

В платежных поручениях Арендатор указывает:

«Плата за аренду недвижимого имущества, № Договора, период, за который производится оплата».

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Осуществлять контроль за сохранностью недвижимого имущества и условиями его использования в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Требовать в установленном порядке досрочного расторжения Договора при систематическом нарушении Арендатором условий Договора.

4.1.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо были обнаружены Арендатором во время осмотра недвижимого имущества при передаче.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Своевременно передать Арендатору недвижимое имущество по Акту приема-передачи.

4.2.2. Обеспечить сотрудникам Арендатора, беспрепятственный доступ к санузлам.

4.2.3. В случае изменения размера арендной платы направить Арендатору новый Расчет арендной платы не позднее чем за тридцать дней до изменения размера арендной платы.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Пользоваться предоставленным в аренду недвижимым имуществом.

4.3.2. Сдавать часть недвижимого имущества в субаренду только с письменного согласия Арендодателя. Срок договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

4.3.3. Производить внесение отделимых улучшений в имущество, а также производить перепланировку и переоборудование только с письменного согласия Арендодателя.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Своевременно вносить арендную плату за недвижимое имущество.

4.4.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. Договора, не передавать свои арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада или иным образом распоряжаться имуществом без согласия Арендодателя.

4.4.4. Содержать недвижимое имущество в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии, выделять для этих целей необходимые денежные средства.

4.4.5. Производить за свой счет необходимый текущий ремонт имущества.

4.4.6. За один месяц до истечения срока Договора письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.8. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридического адреса, переименования, банковских реквизитов и т.п.).

4.4.9. Обеспечить доступ к арендованному имуществу работников специализированных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций.

**4.5. Порядок возврата недвижимого имущества:**

4.5.1.По истечению срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении освободить имущество и возвратить Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии в течение 5 дней с момента окончания срока действия Договора.

4.5.2. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи. Арендатор передает ключи от имущества в момент подписания Акта приема-передачи.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае невнесения Арендатором платежей в срок, установленный в п.3.3 настоящего Договора, Арендатору начисляется штраф в размере 0,01% от начисленной арендной платы за каждый день просрочки, но не более 10% от начисленной арендной платы.

5.2. Если имущество в результате действия Арендатора или непринятия им своевременных мер окажется в аварийном состоянии, Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю.

5.3. Если Арендатор не возвратил недвижимое имущество, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесение арендной платы за все время просрочки.

### **6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами и оформляются письменными дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами, за исключением досрочного расторжения Договора при возникновении случаев, включенных в пп 6.2.1. – 6.2.4.

6.2. По требованию Арендодателя **Договор может быть расторгнут досрочно**, в случаях когда Арендатор:

6.2.1. Пользуется имуществом с существенными нарушениями условий Договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;

6.2.2. Существенно ухудшает имущество;

6.2.3. **Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;**

6.2.4. Сдает имущество в субаренду без согласия Арендодателя.

6.3. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных обстоятельств.

6.4. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами. При не достижении согласия Сторон, споры подлежат урегулированию в установленном законом Российской Федерации порядке.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** |  | **АРЕНДАТОР:**  **МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»**  Юридический адрес: 141108, МО, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д.3  ОГРН 1035010203800  ИНН 5050026941 КПП 505001001  р/с 40702810206000540966 в банке «Возрождение» ПАО,  к\с 30101810100000000181  в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО  г МоскваБИК 044525181  тел: 8-496-566-99-56 |
| **«Арендодатель»:**  **…………..**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ……………  МП |  | **«Арендатор»:**  **Конкурсный управляющий**  **МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н. Маскалев  МП |

Приложение № 1

### к Договору аренды

### недвижимого имущества (офиса)

### договору №……….. от …………… 2019г.

**А К Т**

**приема – передачи недвижимого имущества**

       г. Щелково Московской области    от ……………. 2019 года

………………., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ……………, действующего на основании ……………….., с одной стороны и

**Муниципальное предприятие городского поселения Щелково «Дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства» (МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Маскалева Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 15.08.2017 по делу № А41-102474/15, с другой стороны, а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий АКТ о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 1.1., 4.2.1 Договора аренды недвижимого имущества (офиса) № ……… от ………. 2019г Арендодатель передал, а Арендатор принял часть недвижимого имущества: нежилые помещения, площадью 84,6 кв.м. (каб. № 1,2,3,4,5,6), расположенные по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Краснознаменская, д. 3.

Недвижимое имущество передается Арендатору для самостоятельного использования в качестве офиса.

1. Техническая характеристика недвижимого имущества:

Нежилые помещения находятся на первом этаже многоквартирного кирпичного дома. Имеется отдельный вход.

Передача недвижимого имущества (каждого кабинета) Арендатору производится после визуального осмотра, зафиксированного фото- и/или видеосъемкой, которые являются приложениями к Акту приема-передачи. Возврат недвижимого имущества Арендодателю производится по Акту с приложением фото- и/или видеосъемки.

На момент осмотра состояние помещений, передаваемых в аренду, удовлетворительное.

1. Настоящий Акт приема – передачи недвижимого имущества составлен и подписан сторонами в 2-ух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Арендодатель»:**  **……………………**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ …………… |  | **«Арендатор»:**  **Конкурсный управляющий**  **МП ГПЩ «ДЕЗ ЖКХ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н.Маскалев |

МП МП