

ДОГОВОР № 05-19259-001-Н-АР-10752-00
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

« 24 » апреля 2023 г.

г. Владивосток

Управление муниципальной собственности г. Владивостока, в лице начальника Управления Стульновой Н.А., действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Тихоокеанский капитал», в лице генерального директора Оганяна Н.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором на основании распоряжения Управления муниципальной собственности г. Владивостока от 23.03.2023 № 973/28 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 60,4 кв. м, этаж цокольный, кадастровый номер 25:28:050043:2824, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Кирова, 16, именуемое далее - Объект, для использования в целях: офис.

1.2. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи с указанием технического состояния и характеристик Объекта. Объект считается переданным Арендатору с момента подписания акта приема-передачи. Акт является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору указанный в п. 1.1. Договора Объект во временное пользование на срок 5 (пять) лет с даты подписания настоящего договора.

1.4. В случае заключения Договора сроком до одного года Договор считается заключенным с момента его подписания.

В случае заключения Договора со сроком действия один год и более, он считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке в случае, если иное не установлено законом.

Арендодатель и Арендатор пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проводить проверки соблюдения условий Договора.

2.1.2. Требовать от Арендатора обеспечить беспрепятственный доступ на Объект аренды для его осмотра и проведения проверки соблюдения условий Договора.

2.1.3. Требовать от Арендатора возмещения убытков, возникших в результате деятельности Арендатора, которая привела Объект в состояние, непригодное для его дальнейшей эксплуатации, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.4. На своевременное получение арендной платы.

2.1.5. Изменять не чаще одного раза в год размер арендной платы за Объект, указанный в п. 1.1 Договора в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 3 Договора.

2.1.6. Расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Отказаться от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных п. 5.2. Договора.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Передать Арендатору Объект аренды, являющийся предметом Договора, не позднее 10 дней со дня подписания Договора по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы и условий настоящего Договора.

2.2.3. В случае истечения срока или при досрочном расторжении Договора письменно уведомить об этом Арендатора в сроки, установленные действующим законодательством.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Требовать от Арендодателя передачи ему Объекта аренды в срок, предусмотренный п. 2.2.1. Договора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Содержать Объект в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.4.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором, изменениями и дополнениями к нему, уведомлениями Арендодателя арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору».

2.4.3. Своевременно осуществлять текущий и капитальный ремонт Объекта своими силами и за свой счет и нести все расходы на его содержание.

2.4.4. В случае необходимости текущего ремонта (окраски) фасада, осуществлять указанный текущий ремонт пропорционально площадям занимаемых помещений. Необходимость проведения текущего ремонта (окраски) фасада определяется в соответствии с градостроительной и проектной документацией.

2.4.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.
2.4.6. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя реконструкцию (переоборудование), перепланировку, скрытых и открытых проводок коммуникаций.

В случае обнаружения Арендодателем самовольной реконструкции (переоборудования), перепланировки, скрытых и открытых проводок коммуникаций, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.4.7. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора 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.

2.4.8. В течение 1 месяца со дня заключения настоящего Договора:

- заключить договоры на водо-, тепло-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя;
- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;
- заключить договор страхования Объекта аренды в пользу Арендодателя от пожара на весь срок аренды. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;
- заключить договор с управляющей организацией (ТСЖ) на обслуживание общедомового имущества многоквартирного жилого дома для собственников и арендаторов нежилых помещений. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя;

2.4.9. Своевременно самостоятельно, за счет собственных финансовых средств, на основании платежных документов (счетов), выставляемых управляющей организацией (ТСЖ), оплачивать все расходы по содержанию и использованию муниципального имущества, включая плату за находящиеся в пользовании нежилые помещения и коммунальные услуги: плату за содержание и ремонт помещения, включая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

2.4.10. В течение 10 дней со дня заключения настоящего Договора обратиться в соответствующую организацию, осуществляющую выставление счетов и приемку взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома за Объект, для получения счета на оплату.

2.4.11. Своевременно самостоятельно, за счет собственных финансовых средств, оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома за Объект, либо компенсировать Арендодателю оплату данных взносов.

2.4.12. В случае, если Объект является объектом культурного наследия, выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», охраняемым обязательством объекта культурного наследия или иными действующими охраняемыми документами.

2.4.13. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы пожарного надзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.) и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его расторжении по инициативе Арендатора.

2.4.15. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении, не позднее пяти рабочих дней после прекращения Договора, передать Арендодателю по акту приема-передачи Объект, не требуя возмещения средств, вложенных во все согласованные произведенные в арендуемом Объекте реконструкции (переоборудования), перепланировки, скрытых и открытых проводок коммуникаций, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и не отделяемые без вреда от конструкций Объекта.

При неисполнении данного условия Договор не считается продленным на неопределенный срок.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора ее размер в месяц без учета НДС составляет 39 512,00 руб. (тридцать девять тысяч пятьсот двенадцать рублей 00 копеек).

Оплата производится Арендодателю ежемесячно равными долями до последнего числа месяца включительно. Сумма арендной платы, подлежащая уплате в бюджет Владивостокского городского округа, считается уплаченной со дня зачисления ее на единый счет бюджета Владивостокского городского округа.

3.2. НДС Арендатор перечисляет самостоятельно в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем путем увеличения размера арендной платы, применяемой в текущем году, на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, а также в связи с изменением действующего законодательства, о чем Арендатор ставится в известность путем направления в его адрес письменного уведомления.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, а также расходы по содержанию Объекта аренды определяются отдельными договорами, заключенными согласно п. 2.4.8 и п. 2.4.9 Договора, а также платежными документами (счетами), выставляемыми специализированными организациями.

4. Ответственность Сторон

4.1. При неуплате Арендатором платежей, в установленные п. 3.1. Договора сроки, начисляется пеня из расчета 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, в пересчете за каждый день просрочки от общей суммы задолженности.

4.2. Оплата основного долга не освобождает Арендатора от обязанности по уплате пени.

4.3. За неисполнение п.п. 2.4.3, 2.4.8, 2.4.9. Договора Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10 % месячного размера арендной платы.

4.4. Уплата пени, штрафа, установленных Договором, не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. Продление Договора на новый срок производится в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от Договора (исполнения договора) в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующих случаях:

а) невнесения арендной платы в размере, указанном в п. 3.1. Договора (полный объем) в течение 2-х месяцев;

б) разрушения арендуемого Объекта или приведения его в состояние, непригодное для его дальнейшей эксплуатации;

в) сдачи Объекта или его части в субаренду без согласия Арендодателя;

г) использования Объекта Арендатором не по целевому назначению;

д) неисполнения пунктов 2.4.6, 2.4.8, 2.4.9, 2.4.11 настоящего Договора;

е) нарушения иных существенных условий настоящего Договора, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

В этом случае Арендодатель направляет Арендатору по адресу, указанному в п. 7.2. Договора, заказным письмом уведомление об отказе от Договора аренды и необходимости освобождения занимаемого Объекта в течение трёх дней с момента получения уведомления.

Арендатор обязан освободить занимаемый Объект в течение трех дней с момента получения уведомления.

ж) если Арендодателем Объекта, указанного в пункте 1.1 Договора, в установленном порядке принято решение об использовании для муниципальных нужд. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о досрочном расторжении Договора не менее чем за тридцать календарных дней.

5.3. В случае ликвидации Арендатора, когда им является юридическое лицо, Договор прекращается в установленном законом порядке.

5.4. В случае смерти Арендатора, когда им является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, Договор прекращается в установленном законом порядке. При этом права и обязанности Арендатора по Договору к наследнику не переходят.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пени).

6. Особые условия

6.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.2. После утверждения на Объекты (как на объекты культурного наследия) охранного обязательства и его получения собственником в Договор вносятся изменения, предусматривающие в качестве существенного условия обязательство Арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, а также порядок и условия их выполнения.

6.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Приморского края.

6.4. В случае неуплаты пени при погашении задолженности по арендной плате сумма пени вычитается из последующего арендного платежа.

6.5. В случае наличия излишне уплаченных Арендатором денежных средств по настоящему договору Арендодатель имеет право самостоятельно учитывать такие денежные средства в счет платежей по договору аренды, заключенному на новый срок в отношении Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

6.6. Арендатор не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не отделимых без вреда для имущества.

6.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. При этом в Договор вносятся изменения путем составления и подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в части наименования и реквизитов Арендодателя.

7. Адреса и реквизиты сторон

7.1. «Арендодатель»:

Управление муниципальной собственности
г. Владивостока

Место нахождения: 690091, г. Владивосток,
ул. Западная, 15

«Получатель»

УФК по Приморскому краю (Управление
муниципальной собственности
г. Владивостока)

ИНН 2536097608, КПП 254001001

расчетный счет 40102810545370000012

казначейский счет 03100643000000012000

«Банк получателя»

Дальневосточное ГУ Банка России/УФК по
Приморскому краю г. Владивосток,

БИК 010507002, ОКТМО 05701000

КБК 966 111 05074 04 0001 120 (аренда)

КБК 966 116 90040 04 0210 140 (пеня)

7.2. «Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Тихоокеанский капитал»

Юридический адрес:

690106, Приморский край, г. Владивосток,

ул. Башидзе, д. 12, оф. 1

Тел. 89510020011

ИНН 2540232169

КПП 254001001

ОГРН 1052504404358

Банк: Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

г. Хабаровск

Р/счет 40702810050000009587

к/счет 30101810600000000608

БИК 010507002

8. Приложения к Договору

8.1. Акт приема-передачи – приложение № 1

Подписи Сторон:

«Арендодатель»

Начальник Управления муниципальной
собственности г. Владивостока

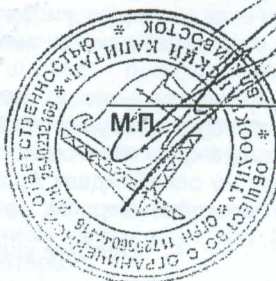
М.П.



«Арендатор»

Генеральный директор
ООО «Тихоокеанский капитал»

Н.Н. Оганян



АКТ

приема – передачи в аренду недвижимого имущества
по адресу: г. Владивосток, ул. Кирова, 16

г. Владивосток

«24» апреля 2023

«Арендодатель» Управление муниципальной собственности г. Владивостока, в лице начальника Управления Стульновой Н.А., действующего на основании Положения, и «Арендатор» Общество с ограниченной ответственностью «Тихоокеанский капитал», в лице генерального директора Оганяна Н.Н., действующего на основании Устава, составили настоящий акт о том, что «Арендодатель» сдал, а «Арендатор» принял недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 60,4 кв. м, этаж цокольный, кадастровый номер 25:28:050043:2824, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Кирова, 16.

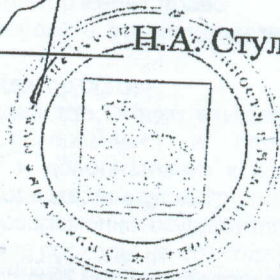
Техническое состояние недвижимого имущества: удовлетворительное.

Сдал:

Начальник Управления
муниципальной собственности
г. Владивостока

М.П.

Н.А. Стульнова



Принял:

Генеральный директор
ООО «Тихоокеанский капитал»

Н.Н. Оганян

