

104

ДОГОВОР № 334-а/0004  
Аренды помещения

г. Ангарск

1 июля 2004 г.

Региональное строительно - промышленное ОАО «Дирекция Объединённых Строительных Трестов», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Карпушенко Дмитрия Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и 411 Алексей А.В.

в лице Алексей Александрович Вяземширов, действующего на основании св. вв. отобр. рп., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. «Арендодатель» с согласия Собственника администрации Ангарского муниципального образования, в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом (в дальнейшем «Комитет») сдает, а «Арендатор» принимает в аренду здание (помещение), являющееся муниципальной собственностью, расположенное по адресу: г. Ангарск, № 177 99 для использования под шоппинг-центр, общая площадь сдаваемых в аренду помещений 17,0 кв.м.

1.2. Срок аренды устанавливается: с «01» 04 2004г. по «30» 06 2005г.

1.3. Сдача помещений в аренду не влечет передачи права собственности на них. Продажа сданного в аренду имущества может быть осуществлена только с согласия Собственника в установленном законодательством порядке.

1.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору «Арендатор» полностью свободен в своей деятельности.

1.5. Перепланировка и реконструкция арендуемых помещений (зданий) производится «Арендатором» только в соответствии с правилами застройки г. Ангарска утвержденными решением Думы г. Ангарска от 27.06.1995г. № 78.

1.6. Если помещение, сданное в аренду, приходит в негодность по вине «Арендатора» ранее полного амортизационного срока службы, то «Арендатор» восстанавливает его за свой счет в согласованный с «Арендодателем» срок, возмещает недовнесенную им арендную плату до конца срока ремонтных работ, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ, либо оплачивает восстановление здания (помещения) и арендную плату до конца срока действия договора (с учетом индексации).

1.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании договора хуже, чем при принятии их в аренду, то «Арендатор» возмещает «Арендодателю» причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.8. Арендуемое помещение может сдаваться в субаренду «Арендатором» с письменного согласия «Арендодателя».

1.9. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, не урегулированные сторонами, рассматриваются арбитражным судом или судом в соответствии с их компетенцией.

1.10. Защита имущественных прав сторон осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. В 10-дневный срок со дня подписания договора предоставить помещение указанное в п.1.1. настоящего договора «Арендатору» по акту приема-передачи (прилагается), с указанием состава и характеристики передаваемого в аренду помещения.

2.1.2. Осуществлять контроль за выполнением условий договора «Арендатором».

2.1.3. В случае аварий, происшедших по вине «Арендодателя», принимать необходимые меры по устранению аварий и их последствий.

#### 2.2. «Арендодатель» вправе:

2.2.1. Требовать от «Арендатора» соблюдения технических, санитарных и иных требований, предъявляемых к использованию нежилыми помещениями.

2.2.2. Контролировать использование по назначению сданного в аренду нежилого помещения и поступление арендной платы.

#### 2.3. «Арендатор» обязуется:

2.3.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.3.2. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом состоянии отвечающем санитарным и противопожарным требованиям, выделять для этих целей необходимые средства. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию (в пределах арендуемого помещения).

2.3.3. В течении 10 дней с момента заключения настоящего договора застраховать за свой счет арендуемое помещение от гибели и нанесения ущерба в результате стихийных бедствий и умышленных действий третьих лиц.

2.3.4. Своевременно, в сроки, установленные настоящим договором, вносить арендную плату за пользование нежилым помещением.

2.3.5. В течение 3 дней с момента заключения настоящего договора заключить с «Арендодателем» соглашения (договоры) на долевое участие в расходах по содержанию домовладения (за исключением отдельно стоящих зданий) и коммунальные услуги.

2.3.6. Своевременно производить за свой счет текущий, а в необходимых случаях капитальный ремонт внутри арендуемого помещения.

2.3.7. Немедленно сообщить «Арендодателю» о нарушении прав собственности и прав «Арендатора» на занимаемые здания (помещения) со стороны третьих лиц.

2.3.8. Письменно сообщить «Арендодателю» (не позднее чем за месяц) о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение по акту в исправном состоянии.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Сдача-приемка помещения производится при участии представителей «Арендатора» и «Арендодателя».

2.3.9. Не сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения «Арендодателя».

2.3.10. В случае освобождения «Арендатором» помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора, возместить «Арендодателю» сумму стоимости произведенного им текущего ремонта (по сложившейся на момент расторжения договора стоимости).

2.3.11. Не позднее чем за месяц до истечения срока аренды письменно уведомить «Арендодателя» о намерении продлить настоящий договор.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Сумма арендной платы определена сторонами в соответствии с расчетом, приведенным в приложении № 1 к настоящему договору.

3.2. Оплата за аренду помещения производится ежемесячно не позднее 10 числа следующего за расчетным месяца в твердых суммах (1/12 часть годовой суммы). Возможна предоплата за квартал, год с последующим перерасчетом в случае изменения арендной платы.

3.3. Размер ставки арендной платы *может* быть пересмотрен по требованию «Арендодателя» в случаях повышения цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ. Об изменении размера арендной платы «Арендодатель» уведомляет «Арендатора» письменно.

3.4. «Арендатор» возмещает «Арендодателю» затраты по содержанию домовладения согласно отдельному соглашению (договору на долевое участие), заключаемому между «Арендатором» и «Арендодателем».

3.5. Расчеты за электроэнергию, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов «Арендатор» в обязательном порядке производит по дополнительным договорам.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

#### 4.1. Ответственность «Арендодателя»:

4.1.1. За непредоставление в 10-дневный срок по вине «Арендодателя» помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, «Арендодатель» уплачивает «Арендатору» пени в размере 0,01% суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

#### 4.2. Ответственность «Арендатора»:

4.2.1. В случае невнесения «Арендатором» платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени — 0,1% просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2.2. За невыполнение пунктов 2.3.1. - 2.3.8, предусмотренных настоящим договором, «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» неустойку в размере до 5% годовой арендной платы.

4.2.3. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или уст ранения нарушений.

4.2.4. В случае использования помещения не по назначению (п. 1.1. настоящего договора) «Арендодатель» вправе увеличить арендную плату в пять раз до устранения нарушения.

### 5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению обеих сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 10-дневный срок и оформляются соглашением. Продление договора осуществляется по заявлению «Арендатора», подаваемому «Арендодателю» не позднее чем за 30 дней до прекращения срока аренды.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке, а «Арендатор» выселению:

5.2.1. При не использовании арендуемого помещения в течение 3 месяцев или при использовании его не по назначению.

5.2.2. Если «Арендатор» ухудшает состояние помещения или произвел несанкционированную перепланировку.

5.2.3. В случае просрочки оплаты за аренду, коммунальные услуги, расходов по долевому участию в содержании домовладения более 2-х месяцев.

5.2.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке, а «Арендатор» выселению в случае неисполнения «Арендатором» п.п.2.3.5., 3.4. настоящего договора.

5.3. Договор может быть расторгнут по требованию «Арендатора»:

5.3.1. По его желанию с уведомлением «Арендодателя» за месяц до расторжения договора.

5.3.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые «Арендатор» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для пользования.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств арендованное помещение может быть изъято в порядке и на условиях, установленных законодательством РФ.

5.5. Договор аренды может быть расторгнут по решению суда в случаях нарушения одной из сторон условий договора.

5.6. «Арендатор» в случае надлежащего выполнения принятых им по настоящему договору аренды обязательств по окончании договора имеет преимущественное право на перезаключение или продление договора аренды.

5.7. Договор аренды может быть расторгнут досрочно при ликвидации организации — «Арендатора».

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Смена «Арендатора» арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. Расходы «Арендатора» на капитальный ремонт помещений, предварительно согласованные с «Арендодателем», могут служить основанием для снижения арендной платы, что оформляется соглашением сторон.

6.3. При отсутствии согласования «Комитета» настоящий договор считается недействительным.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для «Арендодателя», «Комитета» и «Арендатора»).

7.3. Юридические адреса сторон:

**«Арендодатель»:**

РСП ОАО «ДОСТ», 665816, Иркутская обл. г. Ангарск, 15 кв., д. 6, ИНН 3801071256/КПП380101001, Рас/сч 40702810018310101275 В Байкальском Банке Сбербанка РФ г. Иркутска, Кор/сч 30101810900000000607, ОГРН 1027700132195, БИК 042520607, ИНН Банка 7707083893/КПП 380102001, В ОСБ 7690 г. Ангарск

**«Арендатор»:**

К договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- расчет арендной платы;
- приемо-сдаточный акт.

СОГЛАСОВАНО:

Подписи сторон:

«Комитет»

«Арендодатель»  
(Балансодержатель)

«Арендатор»



**АКТ**  
**приема-передачи**

г.Ангарск

01 июля 2004г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Арендодатель - Региональное строительно - промышленное ОАО «Дирекция Объединённых Строительных Трестов», в лице генерального директора Карпушенко Дмитрия Владиславовича.

Арендатор - ЧП Алексин Александр Владимирович

На основании договора аренды № 334-а/004 от 01.07.2004г. произвели прием-передачу нежилого помещения.

1. Назначение помещения - под мастерскую по рещ. службы
2. Помещение годно к эксплуатации.

Настоящий акт считается неотъемлемой частью договора аренды № 334-а/004 от 01.07.2004 г., составлен в 2-х экз.

«Объект» сдал:

Арендодатель:



«Объект» принял

Арендатор:

М.П.

Адрес помещения: квартал 177, дом 9

Заказчик: А.В.Амёхин

### Расчет арендной платы

1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в год (в соответствии с постановлением Мэра АМО №3704 от 11.12.03г.) составляет 350 руб.

2. Площадь занимаемого помещения:

Отдельно стоящее помещение: \_\_\_\_\_ кв. м.

Полуподвал \_\_\_\_\_ кв.м.

Подвал \_\_\_\_\_ кв.м.

Проходной подъезд 17,0 кв.м.

Места общего пользования \_\_\_\_\_ кв.м.

Встроенно-пристроенное \_\_\_\_\_ кв.м.

Встроенное (кабинеты) \_\_\_\_\_ кв.м.

3. Арендная плата с учетом коэффициентов:

Вида деятельности арендатора К1 \_\_\_\_\_ 1,0

Размещения объекта К2 \_\_\_\_\_ 0,9

Территориального расположения К3 \_\_\_\_\_ 1,5

В год  $A_r = (17,0 * 1,0 * 0,9 * 1,5) * 350 = 8032,5$  руб.

$8032,5 / 12$

В месяц  $A_m = A_r / 12 = \text{-----} = 669,37$  руб.

Примечание: Расчет приведен без учета НДС. Расчет выполнен по «Положению о Порядке учета и предоставления в аренду объектов муниципальной собственности Ангарского образования» от 29.07.03г.



Арендодатель:

Д.В. Карпущенко

Арендатор:

А.В.Амёхин

РСП ОАО «ДОСТ»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1  
к договору № 204-а/2004  
от "01" 07 2004 г.

г. Ангарск

01 июля 2008 г.

### Расчет арендной платы

Адрес помещения: кв-л 177, дом 9, проходной подъезд

Арендатор: ИП Амёхин А.В.

1. Базовая ставка арендной платы составляет 24 000 руб. за 1 кв.м. в год **без учета НДС** (в соответствии с решением Думы г.Ангарска № 103-09ГД от 30.04.08г. «Об утверждении Порядка расчета ставок арендной платы за муниципальное имущество» г.Ангарска)
2. Площадь занимаемого помещения: 17,00 кв.м.
3. Арендная плата с учетом коэффициентов:

Территориального расположения (Кр) = 1,5

Строительного материала (Км) = 0,95

Износа (Киз) = 0,45

Целевого использования (Кд) = 0,10

Технического обустройства (Кто) = 0,7

Назначения объекта (Кн) = 1,0

Типа объекта (Кт) = 1,0

В год  $A_p = (17 \text{ м}^2 * 1,5 * 0,95 * 0,45 * 0,1 * 0,7 * 1 * 1) * 24000 \text{ руб.} = 18\,314,10 \text{ руб.}$

В месяц  $A_p \text{ мес} = \frac{A_p}{12 \text{ мес.}} = \frac{18\,314,10 \text{ руб.}}{12 \text{ мес.}} = 1\,526,18 \text{ руб.}$

«Арендодатель»:

«Арендатор»:

РСП ОАО «ДОСТ»

ИП Амёхин А.В.

Генеральный директор РСП ОАО «ДОСТ»

Индивидуальный предприниматель

Д.В. Карпушенко

А.В. Амёхин

