

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрирован в Территориальном  
управлении Федерального агентства  
по управлению государственным имуществом  
в Новосибирской области.  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Арендодатель государственного имущества Государственное образовательное учреждение Новосибирский Государственный технический университет, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице ректора Пустого Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Арендатор государственного имущества \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, при участии и по согласованию с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, являющимся представителем собственника передаваемого в аренду имущества, именуемым в дальнейшем «Управление», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие условия

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование и владение за плату нежилые помещения, расположенные по адресу: 630092, г.Новосибирск, для использования под \_\_\_\_\_.

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений \_\_\_\_\_ кв. м.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями «Арендатору» передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этими помещениями или пропорциональна их размерам и необходима для их использования и свободного доступа к ним. Порядок предоставления и использования земельного участка, а также его размеры могут быть установлены сторонами дополнительно в настоящем договоре либо отдельным соглашением.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяется в выкопировке, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью.

Передача помещений оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается «Арендодателем» и «Арендатором».

Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема-передачи настоящий договор считается незаключенным.

1.3. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

### 2. Обязанности Сторон

2.1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора передать «Арендатору» помещения, указанные в п. 1.1, по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с «Арендатором».

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине «Арендатора», оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять «Арендатора» о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания 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 инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети.

2.1.6. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, контролировать надлежащее выполнение «Арендатором» требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.1.7. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п. 3.3 настоящего договора, «Арендодатель» доводить до сведения «Арендатора» (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществлять контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.8. В случае досрочного освобождения «Арендатором» занимаемых площадей «Арендодатель» обязан уведомить об этом «Управление» в 10-дневный срок с момента освобождения «Арендатором»

помещения путем направления письма с уведомлением о вручении.

2.1.9. Принять арендованные помещения от «Арендатора» в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. «Арендатор» обязуется:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора принять у «Арендодателя» помещения, указанные в п. 1.1 (приложение 1), по акту приема-передачи.

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

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности «Арендатора» и арендуемого им объекта. До начала использования арендуемых площадей получить согласования в пожарной инспекции и ЛЦ СЭН; в дальнейшем самостоятельно решать свои вопросы с указанными и другими службами города по необходимости.

2.2.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать «Арендодателя» о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.6. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями «Арендатора», без письменного разрешения «Арендодателя».

В случае обнаружения «Арендодателем» самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы «Арендатором», а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием «Арендодателя».

2.2.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя», а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, «Арендатор» принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых «Арендодателем» согласно отдельным соглашениям, заключаемым с «Арендодателем». Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к договору.

2.2.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных «Арендатору» по договору имущественных прав.

2.2.9. До шестого числа отчетного месяца «Арендатор» обязан представить в «Управление» копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б настоящего договора.

2.2.10. Предоставлять представителям «Управления» и «Арендодателя» возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями «Управления» в ходе проверки.

2.2.11. Письменно сообщить «Управлению» и «Арендодателю» не позднее, чем за **три месяца** о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать «Арендодателю» помещения по акту приема-передачи.

2.2.12. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.13. Передать «Арендодателю» арендованные помещения в том же состоянии, в котором они были переданы «Арендатору», с учетом нормального износа. Также «Арендатором» должны быть переданы «Арендодателю» все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, все улучшения без возмещения затрат.

2.2.14. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.15. Застраховать взятое в аренду имущество. В случае, если договор заключается на срок более одного года, «Арендатор» обязан страховать арендованное имущество ежегодно. Условия страхования должны соответствовать Приказу Рособразования №724 от 23.04.2007г.

2.2.16. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения ДОГОВОРА и наложения штрафных санкций.

### 3. Платежи и расчеты по Договору

#### 3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение «Арендатор» оплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / руб. за 1 кв. м. в год, что за общую площадь арендуемого помещения \_\_\_\_\_ кв. м. без учета НДС составляет \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / руб. в год.

3.1.1. «Арендатор» вносит отдельным единовременным платежом сумму страхового взноса в размере \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / руб. на расчетный счет общества страховщиков.

#### 3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) «Арендатор» вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты, указанного в настоящем пункте договора, **обязан представить** в «Управление» и «Арендодателю» копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае, если договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен «Арендатором» в течение пяти дней с момента заключения договора.

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / руб. перечисляется

в Управление федерального казначейства по Новосибирской обл. по реквизитам НГТУ:

- Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл., г.Новосибирск, БИК **045004001**, ОКАТО **5040100000**. Расчетный счет получателя: № **4010181090000010001**.
  - «Получатель»: Управление федерального казначейства по Новосибирской обл. (НГТУ, лицевой счет № **03511128270**, ИНН **5404105174**, КПП **540401001** ).
  - Поле «Назначение платежа» КБК **16711105031010300120**;  
Арендная плата по дог. № \_\_\_\_\_ - оу от \_\_\_\_\_ 200 г.;
- Период, за который уплачивается арендная плата;  
«Доходы от сдачи в аренду недвиж. имущества, находящегося в федеральной собствен. и переданного в опер. управление образоват. учреждениям, имеющим гос. статус»;

в) НДС начисляется по ставке, действующей на момент перечисления арендной платы.

Сумму НДС «Арендатор» самостоятельно перечисляет отдельным платежным поручением в **ИФНС**.

- Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл., г.Новосибирск, БИК **045004001**, ОКАТО **5040100000**. Расчетный счет получателя: № **4010181090000010001**,  
Управление федерального казначейства по Новосибирской обл.  
Указываются: **Лицевой счет, ИНН, КПП**, и другие реквизиты **районного налогового органа по месту регистрации «Арендатора»** в качестве налогоплательщика.  
Назначение платежа: КБК **18210301000011000110**, «Налоги, распределяемые органами федерального казначейства».

г) «Арендатор» в части используемых площадей отдельно возмещает «Арендодателю» затраты по коммунальным услугам, услугам связи.

Оплата производится ежеквартально до 15 числа второго месяца текущего квартала по счетам НГТУ.

При этом в платежном поручении указывается:

- Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл., г.Новосибирск, БИК **045004001**, ОКАТО **5040100000**. Расчетный счет получателя: № **40503810300001000001**.
- «Получатель»: Управление федерального казначейства по Новосибирской обл. (НГТУ, лицевой счет № **03511128270**, ИНН **5404105174**, КПП **540401001** ).
- Поле «Назначение платежа»: КБК **07330303010010000180**, Ист. **09042**,  
Период, за который производится оплата; номер, дата договора; номер, дата счета на оплату.  
Далее в соответствии со счетом.

3.3. В одностороннем порядке арендная плата изменяется «Управлением» не чаще одного раза в год в связи с изменением годовой рыночной стоимости объекта аренды с извещением «Арендатора» и «Арендодателя» за 10 дней до введения новой ставки арендной платы. Кроме этого «Управлением» в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях «Управление» направляет письменное уведомление «Арендатору» и «Арендодателю». «Арендатор» обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

#### 4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение сроков, указанных в п. 2.1.1 договора, «Арендодатель» уплачивает «Арендатору» пени в размере 0,1% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. «Арендатор» вправе уменьшить сумму ежемесячной арендной платы «Арендодателю» на сумму пени.

4.2. Ответственность «Арендатора»:

а) в случае неуплаты платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а настоящего договора, «Арендатор» уплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы. Пени перечисляются на счет, указанный в п. 4.2.в

б) в случае нарушения п. 2.2.8 договора «Арендатор» уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.в;

в) суммы начисленных пени и штрафов, указанных в п. 4.2 а, б, перечисляются «Арендатором» в Управление федерального казначейства по Новосибирской области:

- Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл. г.Новосибирск, БИК **045004001**, ОКАТО **50401000000**. Расчетный счет получателя: № **40101810900000010001**.
- «Получатель»: Управление федерального казначейства по Новосибирской обл. (Территориальное управление Росимущества в Новосибирской обл., ИНН **5407063282**, КПП **540701001**).
- Поле «Назначение платежа. «Пени по договору аренды № от 200 г.» КБК **16711105031010900120**.

4.3. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, «Арендатор» возмещает в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 4.2.в настоящего договора, и «Арендодателю» причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием «Арендодателя» и привлечением уполномоченных служб.

4.4. В случае, если «Арендатор» не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемые помещения или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2.в. настоящего договора.

«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 пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств, устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

#### 5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в **месячный** срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 3.3 настоящего договора).

5.2. По одностороннему требованию «Управления», «Арендодателя» или «Арендатора» настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а «Арендатор» выселению по требованиям как «Управления», так и «Арендодателя» в случаях»:

а) неуплаты или просрочки «Арендатором» оплаты аренды в сроки, установленные п.3.2а в течение **двух месяцев**;

б) использования помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 договора;

в) нарушения п. 2.2.8, 3.3 настоящего договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения «Арендатором» состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п.: 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16. договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению «Управления»

Расторжение договора не освобождает «Арендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий, предусмотренных п.3.2г. договора, «Арендодатель» имеет право потребовать расторжения настоящего договора в установленном порядке.

5.5. По истечении срока действия настоящего договора «Арендатор» не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

## 6. Особые условия

6.1. Реорганизация «Арендодателя», а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. «Арендатор» ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. «Арендатор» предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий договор не дает права «Арендатору» на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия «Арендодателя» и «Управления»

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. 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.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются Арбитражным судом.

6.8. Договор аренды расторгается в одностороннем порядке по требованию «Управления» в случае несоблюдения «Арендатором» установленных законодательством Российской Федерации требований к безопасной эксплуатации федерального имущества.

6.9. Арендатор обязуется оплатить арендную плату в федеральный бюджет за фактическое использование государственного имущества за период с \_\_\_\_\_ 200\_года по \_\_\_\_\_ 200\_года в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора в Управлении. НДС подлежит уплате в соответствии с п.3.2.в. договора. В случае неуплаты арендной платы в указанный срок начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы арендной платы.

## 7. Срок действия договора.

7.1. Договор действует с \_\_\_\_\_ 200\_г. по \_\_\_\_\_ 200\_г.

## 8. Юридические адреса сторон

«Арендатор»: \_\_\_\_\_

«Арендодатель»: 630092, г. Новосибирск-92, пр. К. Маркса, 20.

«Управление»: 630004, г. Новосибирск-4, ул. Революции, 38.

## 9. Подписи сторон

«УПРАВЛЕНИЕ»

«АРЕНДАТОР»

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200\_г.

М. П.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200\_г.

М. П.

Ректор НГТУ профессор  
Н.В.Пустовой  
\_\_\_\_\_ 200\_г.

М. П.