

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА  
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Кострома от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключают настоящий Договор  
(далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (здание, помещение, сооружение):

\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. метров,  
расположенное по адресу: \_\_\_\_\_,  
кадастровый номер \_\_\_\_\_ реестровый номер \_\_\_\_\_ (далее - имущество).

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности Костромской области (запись о регистрации права собственности Костромской области в Едином государственном реестре недвижимости от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_)  
и закреплено за Арендодателем на праве

\_\_\_\_\_  
(оперативного управления, хозяйственного ведения)

1.3. Согласие собственника на передачу имущества в аренду выражено в распоряжении департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_.

1.4. Имущество предоставляется для \_\_\_\_\_.  
(цель использования)

1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

При почасовом использовании арендуемого имущества график предоставления имущества является неотъемлемой частью Договора.

## 2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_ с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Договор, заключенный на 1 (один) год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области (далее - Управление Росреестра по Костромской области).

Договор вступает в силу со дня передачи имущества Арендатору по акту приема-передачи.

## 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. На досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора по основаниям и в порядке, указанным в [разделе 7](#) Договора.

3.1.2. На беспрепятственный доступ к имуществу с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, возникших в результате ухудшения имущества по вине Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать в 3-дневный срок после подписания Договора Сторонами имущество, указанное в [п. 1.1](#) Договора, Арендатору по акту приема-передачи.

3.2.2. Осуществлять контроль за надлежащим использованием и сохранностью сданного в аренду имущества.

3.2.3. Осуществлять контроль за своевременным и полным перечислением арендной платы, исполнением иных обязательств, возложенных на Арендатора Договором, и применять соответствующие меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

3.2.4. Обеспечить направление Арендатору Договора и всех изменений к нему.

3.2.5. Предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на имущество.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать имущество на условиях, установленных Договором.

3.3.2. Передавать имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя, при этом на субарендатора распространяются все права Арендатора.

3.3.3. На досрочное расторжение Договора по основаниям и в порядке, установленным в [разделе 7](#) Договора.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Принять имущество, указанное в [п. 1.1](#) Договора, по акту приема-передачи, представленному Арендодателем в соответствии с [п. 3.2.1](#) Договора.

3.4.2. Заключить в 3-дневный срок со дня подписания Договора договоры на все виды коммунальных услуг, охрану, санитарное содержание имущества, прилегающей территории, на возмещение Арендодателю всех других затрат по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию находящегося в аренде (и непосредственно связанного с ним) имущества, в том числе оплату налога на имущество организаций и земельного налога, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.3. В двухмесячный срок со дня подписания Договора осуществить государственную регистрацию Договора в Управлении Росреестра по Костромской области за счет собственных средств (в случае если Договор заключен на срок 1 (один) год и более).

3.4.4. Использовать имущество в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.4 Договора.

3.4.5. Содержать имущество в исправном и надлежащем санитарно-техническом состоянии.

3.4.6. Застраховать имущество за счет собственных средств на весь срок аренды (копия договора о страховании представляется Арендодателю в недельный срок со дня его заключения) либо возместить Арендодателю расходы по страхованию имущества от стихийных бедствий, пожаров, аварий и причинения ущерба вследствие действия третьих лиц, пропорционально занимаемым площадям.

3.4.7. Соблюдать правила технической эксплуатации, техники безопасности, пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, отраслевые нормы и правила, установленные для видов деятельности Арендатора или связанные с назначением имущества.

3.4.8. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями и порядком, предусмотренными Договором.

3.4.9. Нести расходы, связанные с эксплуатацией имущества, а именно:

за счет собственных средств в разумный срок производить капитальный ремонт имущества при наличии предварительного письменного согласования Арендодателя (за исключением случаев, если площадь арендуемого имущества менее 2 кв. метров);

принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, в котором находится имущество, согласно перечню ремонтных работ, устанавливаемых Арендодателем, а также устранять любые повреждения, возникшие по вине Арендатора, производить за свой счет текущий ремонт, в том числе текущий ремонт аварийного характера, в разумный срок;

в случае отсутствия в сданном в аренду имуществе охранно-пожарной сигнализации и противопожарного оборудования произвести его установку за свой счет в течение двух месяцев со дня заключения Договора (за исключением случаев, если площадь арендуемого имущества менее 2 кв. метров).

3.4.10. Обеспечить сохранность арендуемого имущества, инженерного оборудования и коммуникаций в нем.

3.4.11. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии и использовать ее по согласованию с Арендодателем, соответствующими службами органа местного самоуправления; производить очистку крыш, крылец, карнизов, водосточных труб и балконов от снега и льда; незамедлительно очищать прилегающую территорию после снегопада (за исключением случаев, если площадь арендуемого имущества менее 2 кв. метров).

Не допускать парковку автотранспорта на дворовой территории и тротуарах.

3.4.12. При входе на объект установить вывеску с указанием наименования Арендатора при условии согласования (при необходимости) в установленном порядке (за исключением случаев, если площадь арендуемого имущества менее 2 кв. метров).

3.4.13. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к имуществу для осмотра и проверки его содержания, использования и соблюдения иных условий Договора.

3.4.14. Своевременно представлять Арендодателю всю необходимую информацию, касающуюся использования имущества.

3.4.15. Не позднее чем за сорок пять календарных дней до окончания срока действия Договора, даты расторжения Договора письменно уведомлять Арендодателя о предстоящей дате освобождения помещений.

Возврат имущества производить при личном участии представителя Арендодателя.

3.4.16. Нести имущественную ответственность в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при использовании арендуемого имущества.

3.4.17. В случае изменения организационно-правовой формы, наименования, местонахождения и почтового адреса (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (при наличии), адреса регистрации по месту жительства и регистрации по месту пребывания (для индивидуальных предпринимателей), банковских реквизитов письменно информировать Арендодателя о произведенных изменениях в трехдневный срок.

3.4.18. Работы по сохранению объекта культурного наследия выполнять в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (в случае, если предмет договора является объектом культурного наследия или располагается в нем).

3.5. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя:

передавать полученное по Договору имущество в субаренду, залог, а также заключать иные договоры, дающие право третьим лицам владеть либо пользоваться указанным имуществом;

производить неотделимые улучшения в составе имущества, проводить его реконструкцию, расширение, техническое переоснащение, увеличивающее его стоимость.

3.6. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по договору третьим лицам в случае заключения договора на торгах, в том числе с лицом, которым подана единственная заявка на участие в торгах на право заключения договора аренды имущества; с заявителем, признанным единственным участником торгов.

#### 4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендатор независимо от результатов своей хозяйственной деятельности за предоставленное в аренду имущество ежемесячно до десятого числа (включительно) текущего месяца выплачивает арендную плату в общей сумме \_\_\_\_\_ рублей с учетом НДС путем перечисления на счет:

---

(указать реквизиты счета Арендодателя)

При почасовом использовании арендуемого имущества расчет арендной платы производится с учетом графика предоставления имущества.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на соответствующий расчетный (лицевой) счет.

В случае если законодательством Российской Федерации и Костромской области будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления дополнительного соглашения к Договору со дня вступления в силу данного порядка.

Размер арендной платы за использование имущества определяется в соответствии с [порядком](#) расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 27 сентября 2016 года N 348-а "О порядке расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области" (далее - Порядок расчета арендной платы).

4.1.1. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора и период, за который производится оплата.

4.1.2. Пени и штрафы, уплачиваемые Арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной строкой.

4.1.3. Платеж, внесенный без указания оплачиваемого периода, распределяется следующим образом:

а) погашается начисленная на дату платежа сумма пеней за несвоевременное внесение арендной платы и штрафов за нарушения принятых по Договору обязательств;

б) в случае превышения платежа над начисленной суммой пеней погашается задолженность по арендной плате за первый период (и последующие за ним), в котором образовалась задолженность;

в) после погашения пеней, штрафов и всей суммы задолженности по арендной плате оставшаяся сумма считается авансовым внесением арендной платы за ближайший оплачиваемый период.

4.2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную [пунктом 4.1](#) Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору, заключенному с Арендодателем или специализированными организациями.

4.3. Арендатор самостоятельно осуществляет все платежи по договорам, заключенным в соответствии с [п.п. 3.4.2, 3.4.6](#) Договора.

Отдельным платежным поручением Арендатор перечисляет в бюджет от общей суммы арендной платы налог на добавленную стоимость, исчисленный в соответствии с действующим налоговым законодательством Российской Федерации, на соответствующий код классификации доходов бюджетов Российской Федерации (в случае передачи в аренду имущества, закрепленного на праве оперативного управления за казенным учреждением, и имущества, составляющего казну Костромской области).

4.4. Изменение размера арендной платы производится в одностороннем порядке Арендодателем (принимается Арендатором в безусловном порядке):

при частичном изменении состава и (или) технических характеристик имущества;

ежегодно на размер уровня инфляции в соответствии с [пунктом 7](#) Порядка расчета арендной платы;

при изменении порядка расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем по адресу, указанному в Договоре, является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении.

4.5. Начисление арендной платы в установленной [п. 4.1](#) Договора сумме производится с начала срока действия Договора.

Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в соответствии с [п. 1.5](#) Договора.

4.6. Штрафные санкции, предусмотренные за нарушение условий Договора, поступают на счет, указанный в [п. 4.1](#) Договора. Их уплата не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны руководствуются в своих отношениях Договором и несут ответственность, установленную действующим законодательством, в пределах принятых обязательств.

5.2. Арендодатель не несет ответственности за повреждение либо кражу имущества Арендатора, размещенного в арендуемых помещениях.

5.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы, установленных [п. 4.1](#) Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей в период такого нарушения, от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.4. В случае повреждения арендуемого имущества членами коллектива или посторонними лицами Арендатор уплачивает штраф в размере месячной арендной платы, а также восстанавливает поврежденное имущество за счет собственных средств.

5.5. Если Арендатор по окончании срока Договора возвращает имущество в ненадлежащем состоянии, то он полностью возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае если Арендатор в установленный Договором срок не принял арендуемое имущество, он обязан уплатить установленную Договором арендную плату за весь период просрочки принятия имущества.

Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, он обязан уплатить арендную плату в установленном Договором размере за все время просрочки, а также штраф в размере арендной платы, уплаченной за время просрочки. При этом Договор не считается продленным.

5.7. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 3.4.11 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 50% месячной арендной платы.

5.8. За самовольное проведение переоборудования и перепланировки помещений Арендатор уплачивает штраф в размере двух месячных арендных платежей.

5.9. Арендатор уплачивает штраф в размере двух месячных арендных платежей за нарушение обязательства, предусмотренного п. 3.4.9 Договора, по проведению текущего ремонта.

5.10. Уплата штрафов, предусмотренных [разделом 5](#) Договора, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем соответствующих обязательств по Договору.

## 6. Особые условия

6.1. За пределами исполнения обязательств по Договору и самостоятельно заключенным договорам в соответствии с Договором Арендатор имеет полную хозяйственную самостоятельность.

6.2. Отделимые улучшения, не являющиеся элементами реконструкции, произведенные Арендатором, являются его собственностью и не влекут за собой изменения арендной платы.

6.3. Затраты, связанные с перепланировкой, переоборудованием арендуемого имущества, а также с произведенными Арендатором неотделимыми улучшениями, не возмещаются и не компенсируются.

6.4. По Договору Арендатору не передается право собственности на арендуемое имущество.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

6.6. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в досудебном претензионном порядке.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне в письменной форме претензию. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 15 календарных дней со дня получения претензии.

В случае, если спор не урегулирован в досудебном претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение срока, указанного в [абзаце третьем](#) настоящего пункта, спор разрешается в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде.

## 7. Порядок изменения, расторжения, прекращения Договора

7.1. Изменение Договора может иметь место в связи с изменением законодательства Российской Федерации и Костромской области, по соглашению Сторон, в иных случаях, предусмотренных законодательством и Договором.

7.2. Соглашение об изменении Договора совершается в письменной форме и является неотъемлемой частью Договора. Изменение размера арендной платы осуществляется в порядке, предусмотренном п. 4.4 Договора.

Предложения о внесении изменений в Договор (кроме изменения величины арендной платы) направляются Сторонами не позднее месячного срока до дня предполагаемого изменения условий Договора.

7.3. Действие Договора прекращается:

а) по истечении срока его действия, после передачи имущества Арендодателю и произведения всех расчетов в полном объеме между Сторонами;

б) при ликвидации организации-Арендатора; смерти Арендатора - физического лица.

7.4. Договор может быть расторгнут:

а) по соглашению Сторон, оформляется соглашением о расторжении Договора, которое должно быть совершено в письменной форме, подписано уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплено печатями;

б) по решению суда на основании требования одной из Сторон в случаях, установленных действующим законодательством;

в) при одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора в случаях, указанных в пункте 7.5 Договора. В данном случае Арендодатель направляет Арендатору по адресу, указанному в Договоре, уведомление об отказе от Договора с указанием даты расторжения Договора не позднее чем за сорок пять календарных дней со дня отправления до даты его расторжения.

Односторонний отказ Арендодателя от Договора осуществляется в случаях:

при использовании Арендатором имущества с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

в случае сдачи имущества в субаренду либо предоставления третьим лицам права владения либо пользования арендуемым имуществом без письменного согласия Арендодателя;

при существенном ухудшении технического и санитарного состояния переданного имущества в результате действий Арендатора;

в случае невнесения Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

в случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, произведенного в соответствии с положениями п. 4.4 Договора, выраженного в виде письменного отказа в двухнедельный срок со дня получения уведомления о перерасчете арендной платы, либо невнесения арендной платы в новом размере;

в случае необходимости использования имущества для собственных нужд, для размещения исполнительных органов Костромской области, областных государственных учреждений и государственных предприятий Костромской области.

7.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней и штрафов. При досрочном расторжении Договора внесенные авансом платежи за аренду имущества не возвращаются.

7.6. Ликвидация или реорганизация Арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

## 8. Возврат имущества Арендодателю

8.1. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении в 3-дневный срок Арендодателю возвращается имущество по акту приема-передачи установленной формы в полной исправности и санитарно-техническом состоянии с учетом нормального износа. При этом Арендодателю безвозмездно передаются все произведенные в арендуемом имуществе перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность имущества и неотделимые без вреда для его конструкций и интереса.

8.2. Не позднее чем за сорок пять календарных дней до окончания срока Договора Арендатор уведомляется о прекращении действия Договора.

## 9. Заключительные положения

9.1. Любые изменения и дополнения к Договору, за исключением изменений, предусмотренных п. 4.4 Договора, действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

9.2. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у каждой из Сторон либо в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - в Управлении Росреестра по Костромской области (в случае, если Договор заключен на срок 1 (один) год и более).

## 10. Приложения к Договору

10.1. Акт приема-передачи имущества.

10.2. Копия протокола от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ о результатах аукциона (конкурса) на право заключения Договора (для Договора, заключенного по результатам торгов).

10.3. Расчет арендной платы.

10.4. Копия информационного письма из отчета независимого оценщика об определении стоимости годового размера арендной платы.

10.5. График предоставления имущества (при почасовом использовании арендуемого имущества).

## 11. Адреса и реквизиты Сторон

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Почтовый адрес и местонахождение \_\_\_\_\_

Фактический адрес \_\_\_\_\_  
Р/с N \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя,  
почтовый адрес и местонахождение (для юридических лиц),  
адрес регистрации по месту жительства (для индивидуальных предпринимателей))  
Фактический адрес \_\_\_\_\_  
Р/с N \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_

**12. Подписи Сторон**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

М.П.  
(при наличии)

\_\_\_\_\_