город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (дата прописью)

Государственное учреждение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, в

лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили

настоящий Договор о нижеследующем:

*1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА*

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество, расположенное

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

включающее в себя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - недвижимое имущество), а Арендатор обязуется вносить арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования под (в целях) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передача недвижимого имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация недвижимого имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

*2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА*

2.1. Настоящий Договор действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

(В случае, если договор заключен на срок более года, пункт 2.2 договора излагается в следующей редакции: "2.2. Настоящий Договор вступает в силу после подписания Сторонами и с даты государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор").

*3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН*

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в четырех экземплярах.

В случае невозможности предоставить недвижимое имущество сообщить об этом Арендатору в течение пяти рабочих дней, с даты вступления в силу настоящего Договора.

3.1.2. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи представить один его экземпляр Арендатору. Акты приема - передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

3.1.3. Участвовать, в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения назначения недвижимого имущества, его ремонта и переоборудования.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Не позднее пяти рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора принять у Арендодателя недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать недвижимое имущество исключительно в целях, указанных в пункте 1.2 настоящего Договора.

3.2.3. В течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить с соответствующими организациями договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (далее - договоры на оплату услуг) на срок действия настоящего Договора.

3.2.4. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные (в том числе затраты на ремонт мест общего пользования) и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями договоров на оплату услуг. Нести расходы на содержание недвижимого имущества и поддерживать его в надлежащем состоянии, в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными нормами.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг, а также амортизационные отчисления не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

3.2.5. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

3.2.6. В месячный срок с даты письменного обращения Арендодателя в связи с изменением порядка расчета арендной платы и/или величины арендной платы заключить дополнительное соглашение об изменении порядка расчета арендной платы или величины арендной платы.

В случае несогласия с изменением порядка расчета арендной платы и/или величины арендной платы представить Арендодателю необходимые документы для оформления соглашения о расторжении настоящего Договора.

3.2.7. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечивать их сохранность и исправное состояние.

3.2.8. Содержать в исправном состоянии инженерно-технические коммуникации и системы (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение) для обеспечения нормального функционирования недвижимого имущества.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт недвижимого имущества.

3.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов санитарно-эпидемиологического контроля и надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

3.2.10. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором: 1 вариант: недвижимого имущества, его внутренних дворов, пристроек (если в аренду передается целое здание); 2 вариант: недвижимого имущества, внутренних дворов зданий, в которых находится недвижимое имущество. Немедленно извещать Арендодателей о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

3.2.11. Не производить неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировки и/или переоборудование недвижимого имущества, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

Если произведенные неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка и/или переоборудование будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется зарегистрировать их в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в противном случае Арендатор обязан привести недвижимое имущество в первоначальное состояние.

3.2.12. Принимать долевое участие в капитальном ремонте недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, производимом Арендодателем, пропорционально площади занимаемого недвижимого имущества. Необходимость ведения капитального ремонта определяется согласно техническому заключению, составляемому организацией, имеющей соответствующую лицензию.

3.2.13. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

3.2.14. Не сдавать арендуемое недвижимое имущество в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

Осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, включая: передачу своих прав и обязанностей по настоящему Договору другим лицам, предоставление недвижимого имущества в безвозмездное пользование, только с письменного согласия Арендодателя.

3.2.15. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к недвижимому имуществу для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.16. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора, в противном случае настоящий Договор считается прекращенным. Днем уведомления считается день получения Арендодателем письменного уведомления.

3.2.17. В течение месяца с даты вступления настоящего Договора в силу застраховать недвижимое имущество за свой счет на весь срок аренды от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния.

3.2.18. В течение пяти дней с даты прекращения настоящего Договора вернуть Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором оно было получено, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

3.2.19. В случае освобождения Арендатором недвижимого имущества до прекращения настоящего Договора, в течение пяти дней письменно сообщить об этом Арендодателю.

(В случае, если договор заключается на срок более года, пункт 3.2 дополняется подпунктом 3.2.20 следующего содержания: "Произвести все необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего Договора").

*4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ*

4.1. Возврат недвижимого имущества Арендодателю осуществляется на основании акта приема-передачи.

4.2. Недвижимое имущество считается возвращенным Арендодателю с даты подписания акта приема-передачи.

4.3. Недвижимое имущество должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4.4. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

*5. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ*

5.1. Арендная плата за недвижимое имущество устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. за один квадратный метр площади недвижимого имущества в год, без учета налога на добавленную стоимость, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. за один квадратный метр площади недвижимого имущества в месяц, без учета налога на добавленную стоимость.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором в федеральный бюджет и зачисляется на счет по учету доходов федерального бюджета, открытый органами федерального казначейства на лицевом счете 99 балансового счета 40102 "Доходы федерального бюджета", и учитывается по коду бюджетной классификации 2010240 - прочие доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Оплата аренды производится за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор перечисляет отдельным платежным поручением на лицевой счет Арендодателя, открытый органами федерального казначейства. В платежном поручении на перечисление налога на добавленную стоимость указывается код доходов бюджетов Российской Федерации 5030120.

5.3. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный пунктом 5.2 настоящего Договора, Стороны оформляют соответствующие изменения к настоящему Договору.

5.4. В случае досрочного освобождения недвижимого имущества до прекращения настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора на счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

5.5. Стоимость эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг не включается в установленную пунктом 5.1 настоящего Договора сумму арендной платы, а их оплата производится по договорам на оплату услуг.

5.6. Размер арендной платы может быть изменен в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемых помещений) и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. Оплата неустойки (штрафа или пени), предусмотренной настоящем Договором, перечисляется Арендатором в федеральный бюджет на счет, указанный в пункте настоящего Договора.

*6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН*

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.2. За неисполнение обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.13 настоящего Договора, Арендатор несет ответственность в виде уплаты штрафа в размере ежемесячной арендной платы. В случае систематического неисполнения обязательств по указанному пункту, более трех раз в течение срока действия настоящего Договора, Арендатор лишается преимущественного права перед другими лицами на продление настоящего Договора или заключение его на новый срок.

6.3. За неисполнение обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.19 настоящего Договора, Арендатор несет ответственность в виде уплаты штрафа в размере одной четвертой части годовой арендной платы в федеральный бюджет на счет, указанный в пункте 5.2 настоящего Договора.

6.4. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные пунктом 5.2 настоящего Договора, Арендатор несет ответственность в виде уплаты пени в размере 0,7% от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, которая перечисляется Арендатором в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора.

6.5. 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 в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.6. В случае нецелевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор несет ответственность в виде уплаты штрафа в размере 1/3 суммы годовой арендной платы.

6.7. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

*7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ*

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

*8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ*

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае, если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

*9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ*

*И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ НА НОВЫЙ СРОК*

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок с даты получения одной из сторон предложения об изменении условий настоящего Договора. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях:

9.3.1. Арендатор пользуется недвижимым имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения недвижимого имущества, либо неоднократными нарушениями, в том числе, если Арендатор осуществляет техническую эксплуатацию недвижимого имущества с нарушением требований норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Арендатор существенно ухудшает состояние недвижимого имущества.

9.3.3. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

9.3.4. Если Арендатор совершил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение недвижимого имущества, либо права аренды, в частности переход их к другому лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду арендуемого имущества в уставный капитал организаций и др.), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3.5. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

9.4. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия не имеет при прочих равных условиях преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.5. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.6. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

9.7. В случае, когда настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее, чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

9.8. Настоящий Договор не предполагает перехода права собственности на недвижимое имущество к Арендатору вне зависимости от срока действия договора аренды и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

*10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ*

10.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

10.2. Условия возмещения расходов Арендатора на неотделимые улучшения недвижимого имущества, произведенные с согласия Арендодателя, могут быть предусмотрены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

10.3. Стоимость неотделимых улучшений недвижимого имущества, произведенных Арендатором во время действия настоящего Договора, после его прекращения возмещению не подлежит.

10.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

10.6. Арендодатель имеет право контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

10.7. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

10.9. К настоящему Договору прилагаются:

10.9.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Приложение N 1;

10.9.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Приложение N 2;

10.9.3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Приложение N 3;

10.9.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Приложение N 4.

*11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:*

Арендодатель: Арендатор:

Адрес: Адрес:

ИНН ИНН

Р/с: Р/с:

Банк: Банк:

БИК БИК

Тел./факс: Тел./факс:

Подписи Сторон:

от Арендодателя: от Арендатора:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.