

## Договор аренды нежилых помещений

РБ, Баймакский р-н, с. Темясово

29.01.2024 г.

Администрация сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице главы сельского поселения Байрамгуловой Айгуль Гумеровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие «Башфармация» Республики Башкортостан (ИНН 0274036320, ОГРН 1020202557418) (далее – Арендатор) в лице заместителя генерального директора Бакурова Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности, зарегистрированного в реестре № 03/126-н/03-2023-3-229 от 10.02.2023 года и удостоверенного нотариусом нотариального округа города Уфы Республики Башкортостан Хайдаровой А.М., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», по итогам проведения открытого аукциона № 21000005760000000003 от 16.01.2024, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества – Нежилое помещение, расположенное в здании с кадастровым номером 02:06:260604:468 по адресу: Респ. Башкортостан, с. Темясово, ул. Советская, д.32 (номер помещения на поэтажном плане здания: №№1,2,3,5,6,7,8) общей площадью 112,8 кв.м. (План помещения приведен в соответствии с приложением к договору).

1.2. Целевое назначение: аптека.

1.3. Сведения об Имуществе, передаваемом в аренду, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с целевым назначением, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, если они были оговорены при заключении настоящего Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества и проверки его исправности при заключении настоящего Договора и передачи Имущества в аренду.

### 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет и действует с даты его заключения по 29.01.2029 г. включительно.

### 3. Обязанности и права Арендодателя и Арендатора

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора, предоставить Арендатору Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

3.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. В пятидневный срок после заключения настоящего Договора, принять



от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи.

3.2.2. В течение 30 дней после вступления в силу настоящего Договора заключить с соответствующими организациями договоры на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг и нести соответствующие расходы (при необходимости), заключить в трехмесячный срок договор аренды в отношении земельного участка, на котором расположено здание.

3.2.3. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

3.2.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых зданий.

Капитальный ремонт арендуемых помещений (конструктивных элементов здания) Арендатор может производить за счет собственных средств.

3.2.6. В срок не позднее трех рабочих дней извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести существенный ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

3.2.7. Обеспечивать сохранность Имущества, нести расходы его содержание.

3.2.7.1. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект представителей Арендодателя, уполномоченных органов контроля для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.2.8. Не производить переустройства и (или) перепланировок Имущества без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за свой счет возмещению не подлежит.

3.2.9. Не позже трех рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

3.2.10. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора обратиться к Арендодателю с соответствующим предложением не менее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения.

3.2.11. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа в порядке, предусмотренном Договором.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Арендатором условий, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством и разделом 7 настоящего Договора.



3.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.4. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.

3.4.2. Требовать досрочного расторжения Договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

3.4.3. После истечения срока договора, Арендатор имеет право на заключение договора на новый срок в порядке, предусмотренном действующим законодательством и при обязательном условии надлежащего исполнения Арендатором свои обязанностей по настоящему Договору.

Обращение о заключении договора аренды на новый срок, предусмотренное ч.9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» должно быть подано Арендодателем не позднее дня истечения срока действия договора.

#### **4. Порядок возврата арендуемого имущества Арендодателю**

4.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества Арендатор должен:

4.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки платежей по настоящему Договору.

4.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

4.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

4.3. Акт приема-передачи после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

4.4. Техническое состояние имущества, права на которое передается по договорам аренды, на момент окончания срока договоров должно соответствовать техническим характеристикам на момент заключения договора аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором, возмещению не подлежит.

#### **5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Размер ежегодной арендной платы составляет 117 396,00 рублей с учетом НДС в размере 19 566,00 рублей .

Согласно п.3 статьи 161 Налогового Кодекса РФ, Арендатор признается налоговым агентом по налогу на добавленную стоимость и обязан исчислить расчетным методом и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

Размер ежегодной арендной платы без учета НДС, подлежащей внесению в местный бюджет, составит 97830,00 рублей

Размер ежеквартальной арендной платы, подлежащей уплате в бюджет составляет 24 457,50 рублей (без НДС).

Задаток, перечисленный участником для участия в аукционе в размере

11739,60 рублей, засчитывается в счет оплаты аренды Имущества.

Размер арендной платы, подлежащей оплате за 1 квартал 2024 года за вычетом зачтенной суммы задатка, составит 4878,10 рублей.

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором в бюджет и зачисляется на счет в Управлении Федерального казначейства по Республике Башкортостан без выставления Арендатору счета на оплату.

5.3. Арендная плата, указанная в пункте 5.1 настоящего Договора, устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением.

5.4. Оплата по договору аренды производится безналичным платежом ежеквартально до 15 числа первого месяца оплачиваемого квартала: 15 января, 15 апреля, 15 июля, 15 октября по следующим реквизитам:

УФК по Республике Башкортостан (Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан)

Лс 04013105730

ИНН 0254009631 КПП 025401001

Банк: Отделение - НБ Республика Башкортостан Банка России//УФК по Республике Башкортостан г. Уфа

Наименование получателя платежа: УФК по Республике Башкортостан (Администрация МР Баймакский район Республики Башкортостан)

БИК 018073401,

ЕКС 40102810045370000067

Казначейский счет 03100643000000010100

ОКТМО: 80606452

КБК 706 1 11 05075 10 0000 120.

5.5. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы.

5.6. При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Новый размер арендной платы подлежат обязательному исполнению Арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем в котором было получено уведомление.

Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной является основанием для досрочного расторжения Договора со стороны Арендодателя.

5.7. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

## **6. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Пени начинают



начисляться со следующего дня после окончания срока очередного платежа.

6.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **7. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора**

7.1. Изменение условий настоящего Договора, и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон с соблюдением действующего законодательства, в т.ч. законодательства о защите конкуренции.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Не использует Объект, использует Объект с существенным нарушением условий договора или назначения Объекта, или передал в пользование другим лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя.

7.2.2. Систематически (два раза подряд и более в течение календарного года) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные Договором.

7.2.3. Нарушает условия п. 3.2.8 Договора.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате пени.

7.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.

7.3. Расторжение договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. Договора, осуществляется на основании решения Арендодателя после письменного направления Арендатору предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

7.4. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями.

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. 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.

9.2. 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.

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

## 10. Прочие условия

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

10.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, данная сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Реквизиты и подписи сторон

#### Арендодатель

Администрация  
поселения Темясовский сельсовет  
муниципального района Баймакский  
район Республики Башкортостан

ИНН 0254002379  
ОГРН 1020201546023

453643, РБ, Баймакский район,  
с. Темясово, ул. Советская, д.8

Глава сельского поселения

\_\_\_\_\_ А.Г. Байрамгулова

#### Арендатор

Государственное унитарное  
предприятие «Башфармация»  
Республики Башкортостан

ИНН 0274036320  
ОГРН 1020202557418

450106, РБ, г. Уфа, ул. Батырская, д. 39

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ С.В. Бакуров

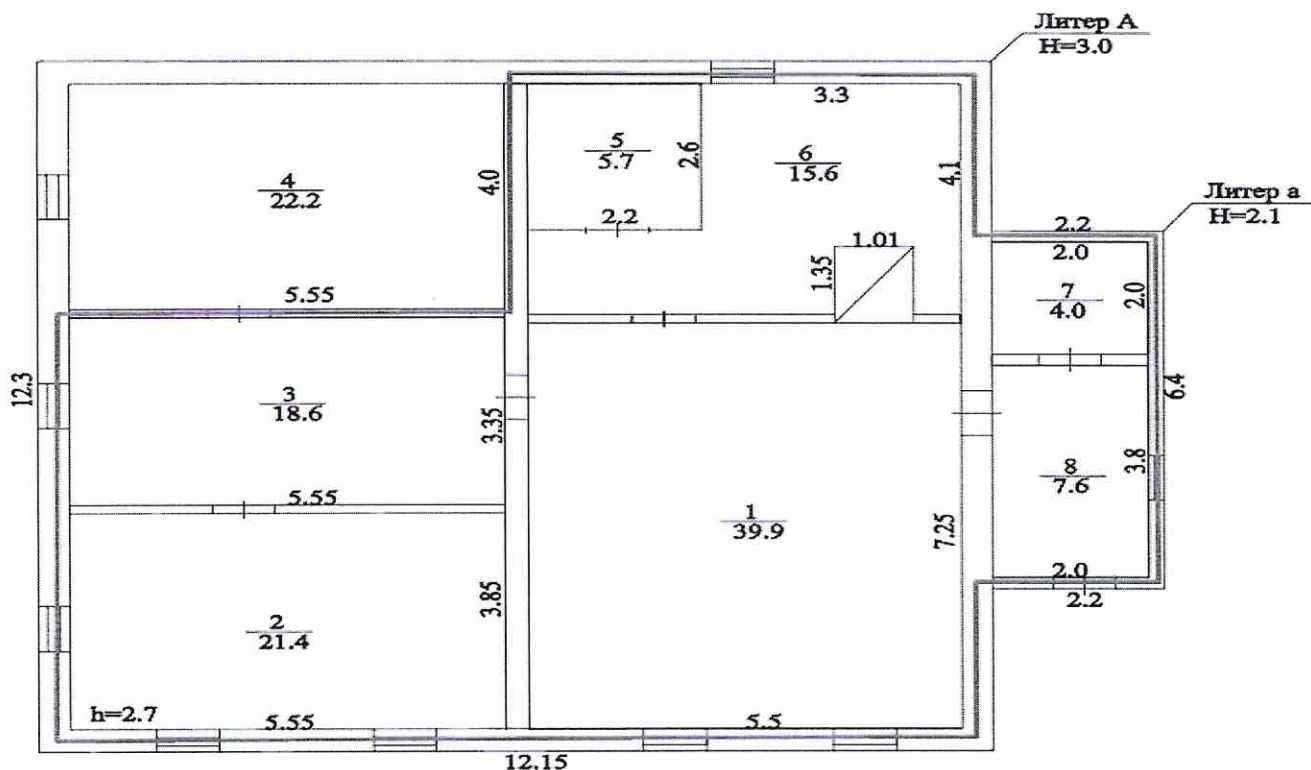


С протоколом  
разногласий

от 28.01.2024



Чертеж поэтажного плана помещений



фасад

Арендодатель

Администрация  
поселения Темясовский  
муниципального района Баймакский  
район Республики Башкортостан

ИНН 0254002379  
ОГРН 1020201546023

453643, РБ, Баймакский район,  
с. Темясово, ул. Советская, д.8

Глава сельского поселения

А.Г. Байрамгулова

Арендатор

Государственное унитарное  
предприятие «Башфармация»  
Республики Башкортостан

ИНН 0274036320  
ОГРН 1020202557418

450106, РБ, г. Уфа, ул. Батырская, д. 39

Заместитель генерального директора

С.В. Бакуров



**АКТ**  
приема-передачи в аренду нежилых помещений

РБ, Баймакский район, с. Темясово

29.01.2024 г.

Во исполнение условий договора аренды нежилого помещения от 29 января 2024 г. № б/н, руководствуясь требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, мы нижеподписавшиеся:

Администрация сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице главы сельского поселения Байрамгуловой Айгуль Гумеровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие «Башфармация» Республики Башкортостан (ИНН 0274036320, ОГРН 1020202557418) (далее – Арендатор) в лице заместителя генерального директора Бакурова Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности, зарегистрированного в реестре № 03/126-н/03-2023-3-229 от 10.02.2023 года и удостоверенного нотариусом нотариального округа города Уфы Республики Башкортостан Хайдаровой А.М., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт о нижеследующем:

«Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование следующее имущество: Нежилое помещение, расположенное в здании с кадастровым номером 02:06:260604:468 по адресу: Респ. Башкортостан, с. Темясово, ул. Советская, д.32 (номер помещения на поэтажном плане здания: №№1,2,3,5,6,7,8) общей площадью 112,8 кв.м.

Техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи удовлетворительное.

По настоящему акту «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял имущество в текущем состоянии, какое оно есть на день подписания настоящего акта.

«Арендатор» удовлетворен качественным состоянием имущества, установленным путем его визуального внутреннего осмотра и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил бы «Арендодатель».

**Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель**

**Арендатор**

Администрация Сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан

Государственное унитарное предприятие «Башфармация» Республики Башкортостан

ИНН 0254002379  
ОГРН 1020201546023

ИНН 0274036320  
ОГРН 1020202557418

453643, РБ, Баймакский район, с. Темясово, ул. Советская, д.8

450106, РБ, г. Уфа, ул. Батырская, д. 39

Глава сельского поселения

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ А.Г. Байрамгулова

\_\_\_\_\_ С.В. Бакуров





**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ**  
**к Договору аренды**  
**в отношении нежилых помещений**

г. Уфа

29.01.2024 г.

Администрация сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – Арендодатель), в лице главы сельского поселения Байрамгуловой Айгуль Гумеровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Государственное унитарное предприятие «Башфармация» Республики Башкортостан (ИНН 0274036320, ОГРН 1020202557418) (далее – Арендатор) в лице заместителя генерального директора Бакурова Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности, зарегистрированного в реестре № 03/126-н/03-2023-3-229 от 10.02.2023 года и удостоверенного нотариусом нотариального округа города Уфы Республики Башкортостан Хайдаровой А.М., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Протокол разногласий к Договору аренды от 29.01.2024 г. (далее – Договор), о нижеследующем.

1. Настоящий протокол разногласий подготовлен с целью соблюдения норм действующего законодательства и приведения договора аренды нежилых помещений от 29.01.2024 г., в соответствие с правовым институтом договора аренды, изложенным в гл. 34 Гражданского кодекса России.

№ пункта договора	Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора	Обоснование редакции арендатора
3.2.2.	В течение 30 дней после вступления в силу настоящего Договора заключить с соответствующими организациями договоры на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг и нести соответствующие расходы (при необходимости), заключить в трехмесячный срок договор аренды в отношении земельного участка, на котором расположено здание	В течение 30 дней после вступления в силу настоящего Договора заключить с соответствующими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг на срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора. С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать арендуемый объект. После расторжения настоящего Договора уведомить об этом организации, с которыми заключены договоры на предоставление коммунальных услуг.	Статьей 210 ГК РФ бремя содержания имущества возложено на его собственника. Исключение из этого правила, как указано в данной правовой норме, должно быть специально установлено законом или договором. Ни Гражданский кодекс РФ, ни иные законы не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за эксплуатационные услуги на арендаторов нежилых помещений, в том числе находящихся в жилых домах. В силу п. 2 ст. 616 ГК РФ Арендатор обязан поддерживать арендуемое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Данная правовая норма регулирует правоотношения между сторонами договора аренды и не является основанием возникновения у арендатора обязанности оплаты расходов на содержание арендованного имущества в пользу третьих лиц. Арендатор приобретает в аренду помещения, находящиеся в собственности у юридических или

			физических лиц, из чего следует, что Арендатор не является ни нанимателем, ни собственником этого помещения, а значит, обязанность по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества лежит на собственнике. Арендуемое помещение находящееся на первом этаже административного здания не предполагает использование земельного участка
5.5	Арендодатель вправе не чаще одного раза в год в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы.	Арендодатель вправе не чаще одного раза в год в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы но не более, чем на размер ставки рефинансирования действующей на момент уведомления.	Предполагается соблюдение баланса интересов Арендодателя и Арендатора согласно требованиям законодательства

2. Подписывая настоящий протокол, Администрация сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и государственное унитарное предприятие «Башфармация» Республики Башкортостан подтверждают, что условия вышеуказанных пунктов договора аренды от 29.01.2024 будут действовать в редакции, изложенной в данном протоколе. Условия, не затронутые настоящим протоколом разногласий, действуют в редакции договора.

3. После подписания Администрацией сельского поселения Темясовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан настоящего протокола разногласий он подлежит направлению в адрес государственного унитарного предприятия «Башфармация» Республики Башкортостан.

4. Протокол составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и является неотъемлемой частью договора аренды от 29.01.2024.

Арендатор

Арендодатель:

ГУП «Башфармация» РБ  
Заместитель генерального директора

Администрация  
Темясовский сельсовет  
Баймакского района  
Республики Башкортостан  
Глава сельского поселения

М.П.



/С.В. Бакуров/

М.П.

/А.Г. Байрамгулова/