ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЛОТ № 1

ДОГОВОР № \_\_\_

АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

 (по результатам проведения конкурса)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. ст. Васюринская

Администрация Васюринского сельского поселения муниципального образования Динской район, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Позова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1.На основании протокола №\_\_\_ конкурса на право заключения договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_ 2022 года Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату муниципальное имущество, состоящие в казне муниципального образования Васюринское сельское поселение, а именно Нежилое помещение, с кадастровым номером 23:07:1101041:1403, площадью 25 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Васюринское сельское поселение, станица Васюринская, ул. Ставского, д. 47, пом 1-25/1, именуемое далее «Имущество».

1.2. Имущество арендуется с целью размещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Изменение целевого использования имущества без согласия Арендодателя не допускается.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Имущество, передаваемое в аренду, не заложено, не состоит под арестом и не обременено никакими другими обязательствами и правами третьих лиц.

1.4. Арендатор несет эксплуатационную ответственность за переданное в аренду Имущество на срок действия Договора.

1.5. Стороны Договора определили, что эксплуатация Имущества должна обеспечивать его нормальное и безопасное использование в соответствии с целями аренды по Договору.

1.6. Арендатор не вправе сдавать Имущество в субаренду без согласования с Арендодателем.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается с **\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. по \_\_\_\_\_\_\_20 г**. (включительно). Датой окончания Договора считается последний день действия Договора.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Динском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.3. Обязанность государственной регистрации настоящего Договора, а также расходы по государственной регистрации Договора возлагаются на Арендатора.

2.4. По истечении срока, указанного в пункте 2.1 Договора, Договор может быть перезаключен на новый срок в порядке, предусмотренном частями 15 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**3. Порядок передачи имущества**

3.1. Передача Имущества, указанного в разделе 1 настоящего договора, производится не позднее 10 дней с момента подписания договора и оформляется актом приема-передачи, который подписывается сторонами.

3.2. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения № 2 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

**4. Платежи и расчеты по договору**

4.1. За указанное в разделе 1 договора Имущество Арендатор уплачивает ежемесячную арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц (без учета НДС), соответственно \_\_\_\_\_\_ рублей в год (без учета НДС), что определено на основании протокола №\_\_\_ конкурса на право заключения договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года.

Арендатор в добровольном порядке, ежемесячно, без выставления дополнительных счетов, не позднее 10 числа текущего месяца, перечисляет арендную плату за текущий месяц, по следующим реквизитам: ИНН 2330031931, КПП 233001001, ОКТМО 03614402. УФК по Краснодарскому краю (Администрация Васюринского сельского поселения л/с. 04183022680), Южное ГУ Банка России г. Краснодар, КС 03231643036144021800, ЕКС 40102810945370000010 БИК 010349101 КБК (арендная плата за имущество) 992 111 05035 10 0000 120 ОГРН 1052316931127.Назначение платежа: «Арендная плата за пользование муниципальным имуществом за (указать период). Договор аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_». Датой оплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на данный расчетный счет.

Размер арендной платы, указанной в пункте 4.1. Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на основании отчета (заключения) об оценке рыночной стоимости величины арендной платы, не чаще одного раза в год, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный Договор.

При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы и порядка ее оплаты, а также при изменении реквизитов, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее ***уведомлени*е.**

Новый размер арендной платы, порядок ее оплаты и новые реквизиты (при необходимости) устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено ***уведомлени*е**.

Отказ Арендатора от одностороннего изменения ставки арендной платы является основанием для досрочного расторжения Договора со стороны Арендодателя.

4.2. ***Уведомлени*е** об установлении нового размера арендной платы, порядка ее оплаты и новых реквизитов (при необходимости) составляется в письменном виде Арендодателем в 2 (двух) экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

В течение 5 рабочих дней после составления ***уведомления***Арендодатель направляет один экземпляр ***уведомления*** Арендатору заказным письмом на его юридический/почтовый адрес, указанный в Договоре, или представляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица. ***Уведомление*** направленное по почте считается врученным Арендатору в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

***Уведомление*** является достаточным основанием изменения арендной платы по Договору и не требует государственной регистрации.

При получении ***уведомления*** об изменении ставки арендной платы, Арендатор обязан производить оплату за Имущество в размере, в сроки, и по реквизитам, указанным в ***уведомлении***.

Первый арендный платеж по измененной ставке арендной платы производится Арендатором не позднее ближайшей даты платежа, установленной Договором и следующей после введения измененной ставки арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

4.3. Кроме того сумму НДС Арендатор обязуется оплачивать самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Арендатор самостоятельно оплачивает эксплуатационные и коммунальные услуги на счет соответствующей обслуживающей организации в соответствии с заключенными договорами.

**5. Права и обязанности сторон**

**5.1. Арендодатель обязан:**

5.1.1. Передать Арендатору Имущество, указанное в разделе 1 Договора.

5.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.1.3. Осуществлять учет и хранение Договора.

5.1.4. В случае продажи Имущества либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом Арендатора.

5.1.5. Письменно уведомить Арендатора досрочном расторжении Договора за один месяц до предполагаемой даты его расторжения.

**5.2. Права Арендодателя:**

5.2.1. Арендодатель (его полномочный представитель) имеет право на беспрепятственный осмотр переданного в аренду Имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время, о чем составляется двухсторонний акт, который хранится у сторон весь срок действия договора.

5.2.2. В судебном порядке обращать взыскание на имущество Арендатора в случаях наличия задолженности по арендной плате, нанесения Арендодателю ущерба от порчи принятого в аренду Имущества по вине Арендатора.

5.2.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании арендуемым Имуществом, в соответствии с действующим законодательством.

5.2.4. Расторгать настоящий Договор в соответствии с условиями Договора в установленном законодательством порядке и действующим законодательством.

5.2.5. Давать согласие на заключение договоров субаренды арендуемого Имущества.

**5.3. Арендатор обязуется:**

5.3.1. Принять Имущество, указанное в разделе 1 договора, в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

5.3.2. Своевременно и в порядке, установленном Договором, вносить арендную плату за пользование Имуществом.

5.3.3. Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих осуществление предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении в течение 3-х рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

5.3.4. Использовать арендуемое Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в разделе 1 Договора.

5.3.5. Содержать арендуемое Имущество в исправном техническом состоянии, относится к нему бережно, не допускать его ухудшения. Нести полную ответственность за соблюдение в помещениях требований санитарно-эпидемиологических служб, ГО, Госпожарнадзора, Правил электробезопасности установок потребителя, в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора и/или арендуемого им Имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества, его экологическое и санитарное состояние.

5.3.6. Своевременно и за свой счет производить текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества, в том числе инженерных сетей и сантехнического оборудования. Арендодатель не компенсирует Арендатору средства, затраченные им на текущий и капитальный ремонт.

5.3.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Имущества без письменного согласования с Арендодателем, соответствующих служб жилищно - коммунального хозяйства и оформления соответствующей разрешительно - технической документации (проектно-сметной документации, соответствующих согласований и разрешений). По окончании выполненных работ, оформить техническую документацию на Имущество и передать Арендодателю.

5.3.8. В случае возникновения аварий принимать все необходимые меры к их устранению, незамедлительно уведомить об этом Арендодателя.

5.3.9. При прекращении настоящего договора вернуть Арендодателю Имущество по акту приема – передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом его нормального износа.

5.3.10. Не предоставлять полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам на каком-либо основании без письменного согласия Арендодателя.

5.3.11. Своевременно оплачивать по отдельным договорам с жилищно-коммунальными и специализированными предприятиями (организациями):

- предоставляемые коммунальные услуги - услуги по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению, а также услуги за канализационные стоки, за вывоз мусора и захоронение отходов;

- целевые услуги;

- эксплуатационные расходы;

- работы по обслуживанию инженерных сетей, благоустройству и уборке прилегающей к арендуемому Имуществу территории;

- иные затраты, связанные с содержанием арендуемого Имущества.

Соответствующие договоры заключаются Арендатором не позднее 10 дней с момента вступления в действие настоящего Договора, и в течение 5 дней после заключения соответствующих договоров их копии представляются Арендодателю.

5.3.12. Не позднее, чем за один месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем возврате Имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном возврате.

Возврат Арендатором Имущества в освобожденном виде и в исправном состоянии производится Арендодателю по акту приема-передачи.

Возврат Арендатором Имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Имущества без возмещения их стоимости остаются в муниципальной собственности Васюринского сельского поселения Динского района.

5.3.13. В двухдневный срок уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменении организационно-правовой формы, переименовании, изменении банковских реквизиты и т.п.).

5.3.14. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте территорию, прилегающую к арендуемому Имуществу, и подъезды к ней. Не допускать на прилегающей к имуществу территории загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, сохранять зеленые насаждения, а в случае необходимости их вырубки или переноса получить письменное согласие соответствующей службы.

5.3.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу представителям Арендодателя.

5.3.16. Обеспечивать сохранность арендованного Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи принятого в аренду Имущества. В случае повреждения арендованного Имущества, происшедшего по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества.

5.3.17. Соблюдать требования по обеспечению беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу маломобильных граждан.

**5.4. Права арендатора:**

5.4.1. Арендатор имеет право с письменного разрешения Арендодателя предоставить Имущество (как в целом, так и его часть) в субаренду при выполнении следующих условий:

- Имущество должно использоваться по назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора;

- субаренда не может быть предоставлена на срок, превышающий срок аренды.

5.4.2. Арендатор вправе производить улучшения арендованного Имущества по согласованию с Арендодателем. При этом все неотделимые улучшения арендованного Имущества переходят в собственность Васюринского сельского поселения Динского района и компенсации Арендатору после расторжения Договора или истечения срока Договора аренды не подлежат. Иной порядок и условия производства улучшений арендованного Имущества могут быть установлены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

**6. Ответственность сторон**

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей за муниципальное имущество в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

6.2. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

6.3. За допущенное ухудшение Имущества Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные убытки. Размер убытков определяется по соглашению сторон за счет средств Арендатора.

6.4. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Арендатором пункта 5.3.11 настоящего договора, арендатор возмещает арендодателю денежные средства, оплаченные арендодателем организациям, указанным в пункте 5.3.11 настоящего договора.

6.5. Арендодатель не несет ответственности за ущерб, понесенный Арендатором в результате несоблюдения норм и правил хранения материальных ценностей.

**7. Условия расторжение договора аренды**

**7.1. Основания досрочного расторжения Арендодателем договора аренды**:

7.1.1. Если Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения Имущества, либо с неоднократными нарушениями.

7.1.2. Если Арендатор существенно ухудшает Имущество.

7.1.3. Если Арендатор своевременно не производит текущий ремонт арендованного Имущества.

7.1.4. Если Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя.

7.1.5. Если Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

7.1.6. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд, либо имеется систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты.

7.1.7. Принятие решения собственником Имущества о реконструкции или сносе арендуемого Имущества, либо о его использовании для муниципальных нужд.

7.1.9. В случае невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных подпунктами 4.3, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.11, 5.3.14, 5.3.15, 5.3.16, 5.3.17 настоящего договора.

**7.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях**:

7.2.1. Ликвидация Арендатора в установленном порядке.

7.2.2. Признание Арендатора несостоятельным (банкротом).

7.2.3. Досрочное расторжение договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.2.4. Истечение срока действия договора.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор заключен в трех экземплярах: один экземпляр – Арендодателю, второй – Арендатору, третий экземпляр – в Динской отдел управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.2. Споры, возникающие по договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Краснодарского края.

8.3. К настоящему Договору прилагается акт приёма-передачи Имущества (Приложение) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»** | **«Арендатор»** |
| **Администрация муниципального образования Васюринское сельское поселение в составе муниципального образования Динской район** Юридический адрес: 353225 Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, станица Васюринская, улица Луначарского, 94 а, ИНН 2330031931, ОГРН 1052316931127\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Позов | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

м.п. м.п.

Приложение

к договору аренды от *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г №\_\_\_\_\_*.

**АКТ**

**приема – передачи**

Мы, нижеподписавшиеся, **Администрация Васюринского сельского поселения муниципального образования Динской район, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Позова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны**, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принимает: Нежилое помещение, с кадастровым номером 23:07:1101041:1403, площадью 25 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской муниципальный район, Васюринское сельское поселение, станица Васюринская, ул. Ставского, д. 47, пом 1-25/1 (далее – Имущество).

На момент приема-передачи Имущество передаётся в состоянии, пригодном для использования.

Качество Имущества соответствует требованиям, изложенным в Договоре, техническое состояние Имущества – удовлетворительное, недостатки не выявлены.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляются: один экземпляр – Арендодателю, второй – Арендатору, третий экземпляр – в Динской отдел управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»** | **«Арендатор»** |
| **Администрация муниципального образования Васюринское сельское поселение в составе муниципального образования Динской район** Юридический адрес: 353225 Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, станица Васюринская, улица Луначарского, 94 а, ИНН 2330031931, ОГРН 1052316931127\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.А. Позов | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

м.п. м.п.