**ПРОЕКТ**

**Д О Г О В О Р**

**аренды недвижимого имущества**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. с. Нюксеница

Комитет земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа Вологодской области, в лице председателя комитета Пушниковой Людмилы Альбертовны, действующей на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице\_\_\_\_\_, действующего(ий) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_ от \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора аренды

1.1. **Арендодатель»** передает, а **«Арендатор»** принимает в аренду (временное пользование) недвижимое имущество, расположенное \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – Имущество).

1.2. Указанное имущество находится в собственности Нюксенского муниципального округа.

2. Срок действия Договора аренды

2.1. Настоящий договор заключается сроком на 11 месяцев. Срок действия договора устанавливается с момента передачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения.

В силу [статьи 425](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=102009) Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в [п. 2.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101094).

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора аренды не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2.4. Арендодатель за один месяц до истечения срока действия Договора аренды, указанного в п. 2.1, письменно уведомляет Арендатора о необходимости освободить занимаемое помещение не позднее срока окончания действия Договора аренды.

При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Арендодателю в порядке, указанном в [разделе 3](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101103) настоящего Договора аренды.

3. Порядок передачи Объекта аренды

3.1. Акт приема-передачи Объекта аренды подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания договора. На момент подписания акта приема – передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта аренды в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения объекта нежилого фонда.

С момента подписания акта приема – передачи Объекта аренды Арендодателем и Арендатором, Объект аренды считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды, Арендатор считается уклонившимся от заключения Договора аренды.

3.2. Один экземпляр Акта приема-передачи Объекта аренды хранится Арендодателем в деле по настоящему Договору аренды.

3.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи с момента прекращения действия настоящего Договора аренды, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются: ущерб, нанесенный Объекту аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.4. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора аренды передача Объекта аренды осуществляется за счет Арендатора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в Объект аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором аренды и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке, без обращения в суд, в следующих случаях:

- использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в [п. 1.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101091) настоящего Договора аренды;

- невнесения арендной платы более двух раз подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

- невыполнения Арендатором полностью или частично условий передачи Объекта аренды в аренду, изложенных в документе - основании по передаче Объекта аренды в аренду;

- передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

- проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем.

В случае принятия решения о расторжении Договора аренды в одностороннем порядке, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление заказным письмом, предупредив арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения Договора аренды. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

4.1.3. Размер, порядок расчета и перечисления арендной платы (в том числе указание на ее получателя) пересматриваются Арендодателем, по соглашению сторон, а в одностороннем порядке в следующих случаях:

- при принятии органом государственной власти области нормативных актов, изменяющих порядок и условия внесения арендной платы;

- ежегодно путем индексации арендной платы с учетом прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного бюджетным законодательством на очередной финансовый год.

4.1.4. Иной размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется не позднее десяти дней со дня его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре, или со дня вручения надлежащему представителю Арендатора под роспись

4.1.5. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

4.1.6. Арендодатель вправе осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора аренды.

4.2. Обязанности Арендодателя:

Арендодатель обязан:

4.2.1. Направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- нарушений, предусмотренных [пунктом 4.1.2](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101122) настоящего Договора аренды;

- необходимости и сроках проведения текущего ремонта;

- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора аренды по истечении срока его действия не позднее 1 (одного) месяца.

4.2.2. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора аренды.

4.2.3. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.2.4. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором аренды и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора аренды.

4.3. Права Арендатора:

4.3.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование на срок и в порядке, установленном действующим законодательством. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора аренды перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу, на срок и в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Арендатор имеет право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке.

4.3.4. Арендатор имеет право пользоваться общедолевой собственностью здания (сооружения).

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в [п. 1.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101091) настоящего Договора аренды.

4.4.2. Арендатор обязан в день проведения аукциона, после подписания настоящего Договора аренды, подписать акт приема-передачи.

4.4.3. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором аренды.

При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за Объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.4. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб (п.3.3.) в месячный срок в установленном порядке.

4.4.5. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.6. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта аренды*.*

4.4.7. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.8. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.9. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

4.4.10. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.11. Арендатор обязан в случае принятия решения администрацией Нюксенского муниципального округа о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение 1 (одного) месяца после получения уведомления об этом от Арендодателя.

4.4.12. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений в общей площади здания.

4.4.13. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта аренды.

4.4.14. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 14 дней с момента их официального изменения.

5. Платежи и расчеты по Договору аренды

5.1. Размер арендной платы за 11 месяцев составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб., в том числе – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц, на основании протокола об итогах торгов от .

Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

5.2. Перечисленный Арендатором задаток для участия в торгах засчитывается в счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_платежа арендной платы. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право участия в торгах составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

В арендную плату не включены:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также долю в праве на общедолевое имущество;

- плата за работы по капитальному ремонту Объекта аренды, права на который переданы по Договору аренды;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.3. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за текущим в размере одной одиннадцатой (1/11) части, установленной п. [5.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101195) настоящего Договора аренды, путем перечисления безналичных денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя :

Получатель: УФК по Вологодской области/комитет ЗИО администрации Нюксенского муниципального округа л/с 04303Q50760

ИНН:3515001106

КПП:351501001

Наименование банка: Отделение Вологда//УФК по Вологодской области г.Вологда

ЕКС: 40102810445370000022

БИК:011909101

Казначейский счет для осуществления и отражения операций по учету и распределению поступлений:03100643000000013000

ОКТМО:195360005

КБК: 040 1 11 05074 14 0000 120.

4. Оплата аренды за Объект аренды производится Арендатором с даты, указанной в [п. 2.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101094) настоящего Договора аренды.

В случае если Арендатор пользовался Объектом аренды до даты подписания договора, оплата аренды за этот период производится в соответствии с [п. 5.2](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101195) настоящего Договора аренды без взимания пеней.

5.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег на счет Арендодателя.

5.6. «Арендатор» дополнительно оплачивает (возмещает) стоимость коммунальных услуг, стоимость потребляемой электроэнергии, а также любые другие затраты, связанные с эксплуатацией, содержанием и охраной арендуемых помещений. Возмещение стоимости коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также любых других затрат, связанных с эксплуатацией, содержанием и охраной арендуемых помещений оформляется отдельным договором или дополнительным соглашением.

6. Санкции

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора аренды.

6.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств по оплате арендных платежей в установленные настоящим Договором аренды сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей [ставки](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=12453;fld=134) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки, то есть расчет пени осуществляется по следующей формуле:

ставка рефинансирования Банка России

(% годовых)

---------------------------------------------------- х количество дней просрочки х просроченная сумма

300 х 100%

.

6.2.1. Начисление пеней за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с даты подписания Договора аренды.

6.2.2. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.2.3. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.3. В случае выявления Арендодателем факта использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора аренды, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы .

6.4. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.

6.5. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.

6.6. В случае если Арендатор добровольно не освобождает предоставленное ему помещение при расторжении с ним Договора аренды во внесудебном порядке, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора санкции в размере 5 (пяти) % месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает помещение.

6.7. Уплата санкций, установленных настоящим Договором аренды, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору аренды и устранения нарушений.

В случае нарушения своих обязательств Арендатором, Арендодатель, помимо взимания санкций, оставляет за собой право досрочного расторжения Договора аренды во внесудебном порядке.

7. Досрочное расторжение Договора аренды

7.1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;

- признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

- досрочного расторжения Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;

7.3. Стороны договорились, что настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях установленных пунктом 4.1.2 настоящего Договора аренды .

7.4. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее (письменное) уведомление заказным письмом.

Арендатор обязан освободить Объект аренды не позднее даты указанной в уведомлении.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор аренды составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае если реквизиты Сторон изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном [пунктом 4.4.1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101190)4, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в [разделе 1](consultantplus://offline/main?base=MLAW;n=117055;fld=134;dst=101248)1, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

8.3. Размещение рекламы на наружной части Объекта аренды должно быть согласовано в установленном порядке.

8.4. Споры, возникающие по настоящему Договору аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде.

85. Заголовки, используемые в настоящем Договоре аренды, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора аренды не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

8.6. Все изменения в настоящий Договор аренды (кроме норм, определенных пунктом 5.6) оформляются Сторонами в письменном виде путем составления дополнительных соглашений, являющихся его неотъемлемой частью.

10. Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  **Комитет земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа**  161380, Вологодская обл.,  с.Нюксеница, ул.Набережная, д.23  ИНН 3515001106, КПП 351501001  ОГРН 1023502694060  Отделение Вологда банка России//УФК по Вологодской области г. Вологда  л/сч 040110051  БИК: 011909101  Расчётный счёт (казначейский счёт): 03231643195360003000  Корреспондентский счёт (единый казначейский счёт):  40102810445370000022  Тел.8/81747/2-84-65  Председатель комитета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.А. Пушникова | **«Арендатор»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к договору аренды

недвижимого имущества,

от \_\_.\_\_.20\_\_ года

**АКТ**

Приема - передачи недвижимого имущества

с. Нюксеница "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Настоящий акт составлен на основании договора аренды недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее – Договор), заключенного между Комитетом земельно-имущественных отношений администрации Нюксенского муниципального округа Вологодской области, в лице председателя комитета Пушниковой Людмилы Альбертовны, действующей на основании Положения, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемым в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны» составили и подписали Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями договора от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенного между сторонами, Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду (временное пользование) следующее недвижимое имущество: помещение № \_\_ на \_ этаже общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Состояние передаваемого недвижимого имущества Арендатору известно, претензий не имеет.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Передал:***  Председатель комитета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.А. Пушникова | ***Принял:***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |