Проект

ДОГОВОР АРЕНДЫ лот 1

муниципального имущества

с. Восточное «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

Администрация Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице главы Восточного сельского поселения Маковецкого Павла Ивановича, действующего на основании Устава Восточного сельского поселения, принятого решением Совета депутатов Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 18.05.2005 г. № 8, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Дальневосточному федеральному округу 03.11.2005 за государственным регистрационным № RU 275173032005001 и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование муниципальное имущество: баня: нежилое здание, площадью 195,4 кв.м., расположенные по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Черная Речка, ул. 91 Стройка (далее по тексту договора – объект).

Основание: Постановление администрации Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** «О проведении аукциона на право заключения договора аренды».

Целевое использование –для обеспечения деятельности по оказанию населению бытовых услуг.

1.2. Срок действия условий настоящего договора определяется с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2020 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2021 года.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Объект свободен от прав третьих лиц.

1.4. Технические характеристики и иные сведения о передаваемом в аренду имуществе указаны в приложении к настоящему договору.

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1 Размер арендной платы устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости права пользования в месяц, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2.2. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек в месяц и определяется в соответствии с протоколом об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. При этом в течение первого года оплата аренды производится в размере, установленном согласно п. 2.2 настоящего раздела. В последующие годы оплата аренды подлежит изменению на коэффициент инфляции ежегодно.

Коэффициент инфляции определяется в соответствии с законом о бюджете Российской Федерации.

Арендодатель сообщает Арендатору об изменении величины арендной платы путем направления соответствующего письменного уведомления. Внесение соответствующих изменений в настоящий договор не требуется.

В арендную плату не включены:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды;

- плата за предоставление коммунальных услуг (энергоснабжение, теплоснабжение, сбор и вывоз бытовых отходов, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, поставку электроэнергии).

**2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, до 10 числа текущего месяца, платежным поручением на следующие банковские реквизиты: расчетный счет № 40102810845370000014 в ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ//УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 010813050, Получатель: УФК по Хабаровскому краю (администрация Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края) ИНН/КПП 2720006137/272001001, КБК 80311105035100000120 (в случае уплаты пени в графе «назначение платежа» обязательно указать «пени»), ОКТМО 08655476. Назначение платежа: аренда муниципального имущества. Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством и выплачивает в налоговые органы по месту постановки на налоговый учет самостоятельно.**

**3. Обязанности сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать объект Арендатору по передаточному акту, в котором должно быть указано техническое состояние имущества, в том числе выявленные при осмотре недостатки объекта.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания представителем Арендодателя и Арендатором передаточного акта.

3.1.2. Арендодатель вправе ежегодно проводить изменение размера арендной платы в соответствии с величиной уровня инфляции, определяемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Арендодатель вправе проводить оценку рыночной величины арендной платы в случае заключения договора аренды на новый срок.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 договора.

3.2.2. При заключении договора аренды на срок более года передать на государственную регистрацию заключенный договор аренды в течение 10 дней с момента получения, расходы по регистрации договора возлагаются на Арендатора.

3.2.3. Поддерживать Объект в надлежащем техническом и соответствующем санитарном состоянии, своевременно (не реже 1 раза в год) производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта недвижимости, без возмещения стоимости произведенного ремонта Арендодателем.

Обеспечить сохранность арендуемого объекта недвижимости и нести полную материальную ответственность за причиненный по вине Арендатора ущерб.

Нести за свой счет все иные расходы по содержанию арендуемого объекта недвижимости. Нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. В случае проведения реконструкции или капитального ремонта Объекта ввести его в эксплуатацию.

3.2.4. В случае нанесения ущерба Объекту в результате пожара, затопления, противоправных действий третьих лиц и иным причинам немедленно письменно сообщить Арендодателю и компетентным органам о наступлении данного события.

3.2.5. Не производить капитальный ремонт, реконструкцию Объекта, связанные с деятельностью Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, являются собственностью арендодателя.

Стоимость отделимых и неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором, возмещению не подлежат.

3.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю в арендуемый Объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора, а также в случае аварии для ее устранения.

3.2.7. Соблюдать в арендуемом Объекте требования пожарной безопасности.

3.2.8. Самостоятельно заключать договоры на коммунальные услуги (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, техническое обслуживание, вывоз мусора и поставку электроэнергии) и оплачивать стоимость таких услуг по заключенным договорам.

3.2.9. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

При получении уведомления об изменении размера арендной платы Арендатор обязан производить оплату арендованного объекта в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

3.2.10. Ежеквартально, не позднее 25-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, производить с Арендодателем сверку произведенных арендных платежей и результат сверки оформлять соответствующим актом.

3.2.11. Не сдавать объект в субаренду без письменного согласия Арендодателя. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не сдавать арендные права в залог и не вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.

Арендуемое имущество может быть сдано в субаренду только с согласия собственника, которое принимается на основании решения комиссии.

В указанных случаях ответственным по договору субаренды перед Арендодателем является Арендатор.

3.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не менее чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и возвратить Объект Арендодателю в надлежащем техническом и санитарном состоянии в порядке, установленном п. 3.1.1 настоящего договора. Обязательство по возврату Объекта Арендатором считается исполненным с момента подписания Арендодателем и Арендатором передаточного акта.

После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором улучшений за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, Арендодателем не возмещается.

3.2.13. Содержать арендуемый объект и прилегающую к объекту территорию в соответствии с санитарными требованиями, противопожарными правилами, требованиями охраны окружающей среды, проводить необходимое ее благоустройство.

3.2.14. В местах массового сосредоточения людей в целях безопасности граждан арендатор обязан обеспечить нежилое помещение средствами безопасности.

**4. Неустойка**

4.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

4.2. В случае сдачи Арендатором в субаренду или распоряжения арендуемым объектом недвижимости иным образом без получения в соответствии с п. 3.2.11 настоящего договора согласия Арендодателя Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в сумме пятикратного годового размера арендной платы.

4.3 В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно: при использовании объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в п. 3.2.1, при умышленном ухудшении Арендатором состояния муниципального имущества, Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения комиссией Арендодателя.

4.4. В случае нарушения других условий договора или принятых на себя обязательств, виновная сторона выплачивает другой стороне штраф в размере суммы годовой арендной платы.

4.5. В случае если Арендатор после прекращения договора не возвращает арендованное имущество (уклоняется от подписания передаточного акта), или возвращает его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения Арендатором арендной платы за весь период фактического использования объекта недвижимости и неустойки в виде пеней и штрафа, возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, без зачета неустойки.

4.6. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору или устранения нарушений.

4.7. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за просрочку внесения арендной платы.

4.8. При неуплате Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет право обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

**5. Изменение договора**

5.1. Изменение условий договора не допускается.

5.2. По истечении срока действия, указанного в договоре, договор аренды муниципального имущества считается прекращенным.

**6. Досрочное расторжение договора**

6.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов, когда Арендатор:

6.2.1. Использует имущество в целом или его части с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями или не по назначению.

6.2.2. Существенно ухудшает Объект.

6.2.3. Более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные сроки.

6.2.4. Не производит текущий и капитальный ремонт Объекта в разумные сроки.

6.2.5. После проведенного капитального ремонта или реконструкции имущества не ввел его в эксплуатацию, а также произвел самовольный капитальный ремонт или реконструкцию.

6.2.6. Не выполнения полностью или частично условий аукциона, изложенных в протоколе об итогах аукциона.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставил Объект в пользование Арендатору.

6.3.2. Переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при его передаче.

6.3.3. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказался в состоянии, непригодном для использования.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию одной из сторон виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки.

**7. Прочие условия**

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру каждой стороне.

7.3. К договору прилагается:

- передаточный акт.

**8. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон**

Место нахождения и платежные реквизиты сторон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор |

Глава поселения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И.Маковецкий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЛОТ № 1**

**муниципального недвижимого имущества по договору аренды муниципального имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_**

с. Восточное\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

(место передачи имущества)

Администрация Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, в лице главы Восточного сельского поселения Новикова Павла Павловича, действующего на основании Устава Восточного сельского поселения, принятого решением Совета депутатов Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 18.05.2005 г. № 8, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Дальневосточному федеральному округу 03.11.2005 за государственным регистрационным № RU 275173032005001 передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает на основании договора аренды муниципального недвижимого имущества от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ следующее муниципальное недвижимое имущество: помещения 1 этажа многофункционального здания, назначение: нежилое здание, площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенные по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Черная Речка, ул. 91 Стройка. Передаваемое муниципальное имущество свободно от прав третьих лиц, передано со всеми принадлежностями. Претензий по передаваемому муниципальному имуществу (качеству, количеству, внешнему виду и иных характеристикам) стороны друг к другу не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| ИМУЩЕСТВО ПЕРЕДАЛ:  Глава Восточного сельского  поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.И. Маковецкий  М.П. | ИМУЩЕСТВО ПРИНЯЛ:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |