**Проект договора аренды**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**

**имущества, находящегося в собственности**

**Рузского городского округа Московской области**

Московская область, город Руза «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Администрация Рузского городского округа, действующая от имени Муниципального образования «Рузский городской округ» Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Наименование организации - арендатораДолжность лица, подписывающего договор от арендатора в родительном падежеДолжность лица, подписывающего договор от арендатора в именительном падеже,

и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуем\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

В соответствии с Решением аукционной комиссии (протокол от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года рассмотрения заявок №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Лот №\_\_) на участие в аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Рузского муниципального района Московской области – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование муниципальное имущество: часть здания: нежилое помещение, общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Имущество).

 1.2. Имущество передается для\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Имущество находится в муниципальной собственности, что подтверждено \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. СРОК АРЕНДЫ**

2.1 Срок действия Договора аренды Имущества устанавливается с даты подписания акта приема-передачи с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год (10 лет).

2.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ И ПОРЯДОК ЕГО ВОЗВРАТА АРЕНДАТОРОМ**

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Имущество считается переданным с даты подписания сторонами акта приема – передачи, являющегося Приложением № 1 к Договору, который подписывается одновременно с Договором.

3.2. Арендатор не позднее, чем за два месяца письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества в случае окончания срока действия Договора.

По окончании срока действия Договора оформляется соглашение о расторжении Договора, и Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема - передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями.

 **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель вправе:**

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае невнесения арендатором арендной платы в установленный договором аренды срок более трех месяцев подряд.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения, при этом изменение арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.).

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения арендуемых помещений в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке имущества, в котором находятся арендуемые помещения, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с арендуемыми помещениями, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемые помещения.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемых Арендатором помещений, помещениям, переданным в аренду.

4.2.8. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором, осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи.

**4.3. Арендатор обязан:**

4.3.1. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

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

4.3.3. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы, Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2. Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.3.4. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 5.3. Договора.

4.3.5. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.6. Нести расходы по содержанию и эксплуатации общего Имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемой площади; заключить договор на долевое участие на места общего пользования.

 4.3.7. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг, вывоз мусора, уборки прилегающей территории и торговых объектов**,** и других услуг, необходимых для содержания имущества и использования его по назначению, на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

4.3.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в пункте 1.1. Договора.

4.3.10. Обеспечивать Арендодателю доступ в арендуемый объект, его осмотр, предоставление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект работников специализированных, эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.11. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. Договора.

4.3.12. Производить за свой счет текущий необходимый ремонт арендуемого Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.14. Сообщать Арендодателю о нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.15. Сообщить письменно, не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора, Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора.

4.3.16. Передать Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора.

4.3.17. Застраховать в двухнедельный срок со дня подписания Договора арендованное имущество за свой счет на весь срок аренды.

 4.3.18. Соблюдать требования действующего законодательства по охране окружающей среды и благоустройства территории.

**4.4. Арендатор не вправе:** Передавать права третьим лицам, в том числе в субаренду.

**5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1.Договора, на дату заключения Договора составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (прописью) без учета НДС.

5.2. Размер годовой арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с Протоколом об итогах аукциона №\_\_\_\_\_\_\_.от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_ г. в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. (прописью) без учета НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в установленном порядке.

5.3. Величина арендной платы ежегодно корректируется в соответствии с коэффициентом-дефлятором для определения арендной платы в случаях, предусмотренных законодательством Московской области, утверждаемым Правительством Московской области на соответствующий период. Коэффициент дефлятор применяется при определении размера арендной платы, начиная с 1 января 20\_ года.

5.4. Арендная плата за пользование Имуществом вносится Арендатором
ежемесячно, безналичным порядком по следующим реквизитам:

**ИНН 5075003287 КПП 507501001**

**УФК по Московской области (Администрация Рузского городского округа)**

**ГУ Банка России по ЦФО**

**БИК 044525000**

**р/с 40101810845250010102**

**КБК 01811105074040000120**

**ОКТМО 46766000**

в срок не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого месяца,за декабрь – в срок не позднее 28 числа.

Обязательства по оплате арендной платы за передаваемое Имущество возникают с даты подписания акта приема-передачи (п. 3.1.).

5.5. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

  **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.2. Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в пункте 5.4. Договора, за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа). Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленного пунктом 5.4. Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.9.- 4.3.12. Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.4. Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.1. Договора.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пеней), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.5. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с п.4.3.17., выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Имуществу, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня получения страхового возмещения, возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

6.6. В случае нарушения Арендатором пункта 4.4. настоящего договора, Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

**7. ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ НА НОВЫЙ СРОК**

7.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

При этом изменения существенных условий Договора не допускаются, за исключением условий, предусмотренных п. 4.2.1., п. 5.3. Договора.

7.2. Договор прекращается:

- по решению суда;

- по соглашению Сторон;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

 7.3. Невыполнение или не надлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключение Договора аренды на новый срок.

7.4. В случае, когда Договор заключен на новый срок, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, каждая из сторон вправе отказаться от него, предупредив Стороны за один месяц.

7.5. При приватизации имущества, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником указанного имущества.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке: с юридическими лицами в Арбитражном суде Московской области, с физическими - в Рузском районном суде Московской области.

**9. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ**

9.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу, электронной почте или доставлены лично по юридическим адресам сторон.

 9.2. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по телетайпу, телефаксу,электронной почте или дата личного вручения уведомления или сообщения стороне, или дата соответствующей публикации.

 9.3. Признается официальным уведомлением публикация соответствующего объявления на официальном сайте в сети Интернет [www.ruzaregion.ru](http://www.ruzaregion.ru/).

 **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора.

10.2. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| Администрация Рузского городского округаЮридический адрес: 143100, Московская обл., г. Руза, ул. Солнцева, д. 11ИНН 5075003287, КПП 507501001,ОГРН 1025007589199УФК по Московской области Администрация Рузского городского округа) Р/сч. 40101810845250010102Банк: ГУ Банка России по ЦФОБИК 044525000, КБК 01811105074040000120, ОКТМО 46766000Тел.: 8(49627)23-600; Тел./факс: 8(49627)24-230\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Юридический адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_к/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. |

Приложение № 1 к Договору аренды

от \_\_\_\_\_\_\_.20\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ

ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

Московская область, город Руза от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендодатель»

Администрация Рузского городского округа

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

составили настоящий акт о следующем:

на основании договора аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года

- «Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование муниципальное имущество:

*часть здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

- техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент их передачи характеризуется следующим*: помещение находится в состоянии, соответствующем требованиям его эксплуатации*

- данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемых нежилых помещений.

**Передал Принял**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| Администрация Рузского городского округа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. |