**Проект договора аренды**

ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

I. Стороны договора

Администрация Городского округа Шатура Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование Арендатора)

именуемое (ый, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующее (ий, ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование документа)

с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

II. Предмет Договора

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение, именуемое далее «Объект», общей площадью \_\_\_\_ кв. м, находящееся на \_\_\_\_ этаже, комнаты № \_\_\_, расположенное по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, целевое назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Характеристики Объекта указаны в технической документации, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 3), а также акте приема-передачи, в котором отражается техническое состояние Объекта на момент передачи (приложение 2), в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Объекта в аренду по акту приема-передачи.

2.4. Арендуемый Объект не обременен правами третьих лиц.

2.5. Ограничения (обременения): не зарегистрированы.

III. Срок аренды

3.1. Срок действия Договора устанавливается на срок 5 (Пять) лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

3.2. Договор считается заключенным со дня его государственной регистрации.

3.3. Заявление о государственной регистрации Договора в орган регистрации прав подается Арендатором. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации Договора и самой государственной регистрации Договора оплачивает Арендатор.

3.4. По истечения срока действия Договора, заключенного по результатам проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключение такого договора на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона в соответствии с положениями части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В случае отказа Арендатора от заключения Договора на новый срок он обязан передать Объект Арендодателю по акту в том состоянии, в котором его получил (с учётом нормального износа), передав в том числе все произведенные на Объекте неотделимые улучшения (указываются в акте) без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Арендодателя.

3.5. Договор может прекратить свое действие до истечения его срока в случаях и на основании, предусмотренных действующим законодательством, Договором.

3.6. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

IV. Размер и порядок внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы определен в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_ и составляет в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_ коп. \_\_\_\_\_ в месяц, без учета НДС.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

4.2. Обязательства по оплате арендной платы возникают с даты подписания акта приема-передачи Объекта.

4.3. Арендная плата вносится ежемесячно безналичным порядком на расчетный счет администрации Городского округа Шатура.

При этом платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором до 10 числа следующего календарного месяца.

Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты на основании указаний местной налоговой инспекции.

4.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год, в следующих случаях:

- при изменении Методики (внесении изменений в Методику) определения арендной платы, утверждаемой решением Совета депутатов Городского округа Шатура Московской области;

- при изменении базовой ставки арендной платы, утверждаемой решением Совета депутатов Городского округа Шатура;

- в других случаях, предусмотренных законодательством РФ, Московской области, нормативными актами органов местного самоуправления.

В случаях принятия указанных соответствующих нормативных правовых актов, устанавливающих иной, чем в настоящем Договоре размер или порядок определения размера арендной платы, он принимается к исполнению сторонами со дня вступления в силу упомянутых актов.

4.5. Если Арендатор фактически пользовался Объектом, переданным ему Арендодателем, но договор аренды не был заключен в установленном законодательством порядке по вине Арендатора, то сумма арендной платы за период пользования до даты заключения Договора может быть взыскана в трехкратном размере.

4.6. При приватизации Объекта, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником указанного Объекта.

4.7. Неиспользование Объекта Арендатором после заключения настоящего Договора не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

V. Порядок передачи Объекта Арендатору и его возврата

5.1. Прием-передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся приложением 2 к настоящему Договору.

5.2. Объект считается переданным с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, который подписывается одновременно с Договором.

5.3. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее пяти дней соответственно со дня подписания Договора, со дня прекращения действия Договора или досрочного его расторжения.

VI. Права и обязанности сторон

6.1. Арендодатель вправе:

6.1.1. Беспрепятственно в любое время проводить периодический осмотр Объекта на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

6.1.2. Удерживать имущество Арендатора и в судебном порядке обращать взыскание на его имущество в случаях наличия задолженности по арендной плате, нанесения Арендодателю ущерба от порчи принятого в аренду Объекта по вине Арендатора.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании арендованным Объектом, в соответствии с действующим законодательством.

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

6.2. Арендодатель обязан:

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

6.2.3. Осуществлять учет и хранение Договора.

6.2.4. В случае продажи Объекта либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом Арендатора не позднее чем за тридцать дней до предполагаемого изменения.

6.2.5. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за три месяца до предполагаемой даты его расторжения.

6.3. Арендатор вправе:

6.3.1. При условии надлежащего исполнения своих обязанностей по Договору после истечения срока действия Договора, при прочих равных условиях Арендатор имеет право на заключение Договора аренды на новый срок. На новый срок аренды стороны заключают новый договор.

6.3.2. Использовать предоставленный ему в аренду Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.3.3. Передавать Объект в субаренду.

6.4. Арендатор не вправе:

6.4.1. Передавать Объект или его часть в пользование третьим лицам.

6.4.2. Использовать право аренды Объекта в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятий.

6.5. Арендатор обязан:

6.5.1. Использовать арендуемый Объект исключительно по целевому назначению, указанному   
в [пункте 2](#P466) Договора.

6.5.2. В случаях, установленных законом, зарегистрировать Договор аренды, а также дополнительные соглашения к нему в органе регистрации прав в срок, указанный в пункте   
3.3 Договора.

6.5.3. Своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом в установленные Договором срок и в размере с последующими изменениями в соответствии с [п. 4.1-4.4.](#P491) Договора.

6.5.4. Принять Объект по акту приема-передачи от Арендодателя.

6.5.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями; эксплуатировать Объект в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

6.5.6. Содержать Объект в полной исправности до сдачи его Арендодателю по акту; содержать в порядке прилегающую к Объекту территорию.

6.5.7. Производить переустройство, перепланировку Объекта либо иные изменения, затрагивающие конструкцию Объекта, лишь с письменного согласия Арендодателя.

6.5.8. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Объект со стороны третьих лиц.

6.5.9. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов, контролирующих соблюдение требований, перечисленных в [п. 6.5.5](#P530), возможность контроля использования Объекта (допуск в помещение, осмотр, представление документации и т.д.); обеспечивать беспрепятственный допуск работника специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

6.5.10. Своевременно производить текущий ремонт Объекта за свой счет.

6.5.11. Не позднее чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю об освобождении Объекта как в случае истечения срока Договора, так и при досрочном освобождении или о намерении заключить новый договор аренды на арендуемый Объект на условиях, предварительно согласованных с Арендодателем.

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

6.5.13. Застраховать арендованный Объект на весь срок аренды по согласованию с Арендодателем.

6.5.14. В течение месяца заключить договор с соответствующими организациями на техническое обслуживание, коммунальные услуги и расходы, связанные с содержанием Объекта.

В случае если данный Договор не будет заключен в установленный срок, Арендатор возмещает Арендодателю расходы по содержанию Арендованного имущества с момента подписания акта приема-передачи.

6.5.15. В течение десяти дней поместить в доступном для обозрения месте здания, в котором расположен Объект, вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефонов своего постоянно действующего органа.

6.5.16. Возместить расходы, связанные с проведением технической инвентаризации арендуемого Объекта, составлением поэтажного плана строения, на котором обозначаются сдаваемые в аренду помещения, с указанием размера арендуемой площади.

VII. Ответственность сторон

7.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы.

Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа.

7.2. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с [п. 6.5.13](#P539), выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Объекту, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня получения страхового возмещения возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

7.3. При нарушении [п. 6.5](#P525) Договора Арендатор обязан уплатить в соответствующий бюджет штраф в размере 500% от суммы годовой арендной платы, при этом Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в установленном законом порядке. Указанное нарушение также влечет признание недействительным Договора, в соответствии с которым Объект или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор).

7.4. В связи с несвоевременной передачей Объекта после прекращения Договора аренды Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата Объекта арендную плату и, кроме того, возмещает убытки, причиненные Арендодателю, в части, не покрытой суммой арендных платежей.

VIII. Изменение и расторжение Договора

8.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подписанными надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Досрочное расторжение настоящего Договора аренды по требованию Арендодателя осуществляется только в судебном порядке в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

8.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке Арендодателем в установленном законодательством порядке в следующих случаях:

8.3.1. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

8.3.2. При принятии органами местного самоуправления решения об использовании Объекта в интересах муниципального образования.

8.3.3. При сдаче Объекта в пользование третьим лицам.

8.3.4. Несоблюдения технических, санитарных, противопожарных и иных требований, предъявляемых к пользованию нежилыми помещениями.

8.3.5. При проведении переустройства, перепланировки Объекта либо иных изменений, затрагивающих конструкцию объекта, без письменного согласия Арендодателя.

8.3.6. При недопущении работника специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

8.4. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендатора осуществляется только в судебном порядке в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

8.5. Настоящий Договор может быть прекращен по соглашению сторон.

IX. 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, при помощи электронной почты или доставлены лично по юридическим адресам сторон.

9.2. Признается официальным уведомлением публикация в официальном периодическом печатном издании различного рода изменений и сообщений.

9.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

9.4. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии письма, дата личного вручения уведомления стороне, или дата соответствующей публикации.

X. Прочие условия

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами из Договора, решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия споры рассматриваются судом по месту нахождения Арендодателя.

10.2. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр содержит \_\_\_\_\_ листов. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10.3. В платежном поручении необходимо указать: «Арендная плата по договору № \_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_ месяц 20\_ г. без НДС».

10.4. НДС перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

XI. Приложения к Договору

11.1. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

11.1.1. Приложение 1 - Расчет размера арендной платы (протокол итогов торгов)

11.1.2. Приложение 2 - Акт приема-передачи в аренду Объекта.

11.1.3. Приложение 3 - Технический паспорт Объекта (поэтажный план Объекта)

11.1.4. Приложение 4 - выписка из ЕГРН.

XII. Банковские реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк получателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк получателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_ г.  М.п. | Арендатор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.  М.п. |

Приложение № 2

к договору аренды имущества,

находящегося в муниципальной собственности

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

Г.о. Шатура от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация Городского округа Шатура Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование документа)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование Арендатора)

именуемое (ый, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующее (ий, ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование имущество общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Техническое состояние вышеуказанного имущества на момент передачи соответствует требованиям по его эксплуатации.

Передал: Принял:

Арендодатель: Арендатор:

должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

подпись подпись

М.П