**Проект договора аренды**

**ДОГОВОР №**

**аренды помещения**

Московская обл., г. Пущино \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Администрация городского округа Пущино, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Положением о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности г. Пущино Московской области, утвержденным Решением Совета депутатов города Пущино №108/18 от 12.05.2005, настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет Договора**

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное владение и пользование нежилое помещение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: ***Московская область, г. Пущино,*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***кв.м***(далее – Помещение)*(согласно технической документации ГУП МО МОБТИ)****,***назначение Помещения –нежилое, цель использования– ремонт (аудио) видеотехники.

1.2. Сведения о Помещении, передаваемом «Арендатору», содержатся в технической документации на объект недвижимости, расходы на изготовление которых (при необходимости) возлагаются на «Арендатора».

1.3. Сдаваемое в аренду Помещение принадлежит муниципальному образованию «Городской округ Пущино Московской области» на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках
и зарегистрированных правах на объект недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Данное Помещение передается «Арендатору» на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**II. Срок действия Договора**

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок 10 (десять) лет, с даты подписания акта приема-передачи с \_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации «Стороны» пришли
к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора. Условия настоящего Договора в части начисления арендной платы применяются к отношениям «Сторон» с даты фактической передачи Помещения по акту приема-передачи указанного Помещения.

**III. Обязанности Сторон.**

***«Арендодатель» обязан:***

3.1. Передать «Арендатору» Помещение для использования по целевому назначению по акту приема-передачи который подписывается одновременно с настоящим Договором. Помещение считается переданным с даты подписания «Сторонами» акта приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора. «Арендодатель» передает Помещение в надлежащем состоянии, пригодном для использования его по назначению. Недостатков, препятствующих использованию переданного Помещения, не имеется.

3.2. Письменно уведомить «Арендатора» об изменении коэффициента-дефлятора, а также реквизитов для перечисления арендной платы.

3.3. «Арендодатель» не вправе передавать в пользование, указанное в п. 1.1 Помещение кому-либо, кроме «Арендатора».

3.4. Не чинить препятствий «Арендатору» в правомерном использовании арендуемого Помещения.

3.5. Осуществлять контроль за выполнением условий Договора.

***«Арендатор» обязан:***

3.6. Принять Помещение по акту приема-передачи.

3.7. Использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п.1.1 настоящего Договора.

3.8. В обязательном порядке в 30-дневный срок со дня заключения Договора заключить договоры с юридическими и физическими лицами, предоставляющими соответствующие услуги, связанные с текущей эксплуатацией арендуемого помещения, включая электроэнергию, сбор и вывоз мусора, пользование тепловой энергией в горячей воде, отпуск питьевой воды и прием сточных вод (при наличии перечисленных услуг), жилищно-коммунальные услуги. Оплату услуг по указанным договорам, а также оплату коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, «Арендатор» осуществляет самостоятельно.

3.9. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором. В течение 10 дней после внесения платы произвести отметку об уплате у «Арендодателя». В случае получения «Арендатором» письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендных платежей, внести арендную плату в течение 10 рабочих дней со дня получения предупреждения.

3.10. Не производить неотделимые улучшения (реконструкция, переоборудование, перепланировка) арендуемого Помещения без письменного согласия «Арендодателя». Передать «Арендодателю» по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении безвозмездно все произведенные в арендуемом Помещении перестройки и перепланировки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для его конструкции. Стоимость таких улучшений не подлежит возмещению «Арендатору».

3.11. В случае организации производства, требующего соблюдения определенных строительных, технических, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, лицензионных и других норм, а также норм по охране труда, получить предварительное заключение и (или) разрешение соответствующих контролирующих органов.

3.12. Производить капитальный и текущий ремонт Помещения, а также принимать участие в ремонте внутренних инженерных сетей и коммуникаций пропорционально занимаемым площадям за счет собственных средств или возместить стоимость ремонта по истечении срока Договора или досрочного его расторжения. Возмещать «Арендодателю» ущерб от порчи по вине «Арендатора» принятого в аренду Помещения. Стоимость затрат на проведение ремонтов не подлежат возмещению «Арендатору».

Ежемесячно производить оплату коммунальных услуг, возмещать «Арендодателю» понесенные расходы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально площади арендуемого имущества не позднее последнего дня текущего месяца в безналичном порядке.

3.13. Не передавать права на Помещение, указанное в п.1.1 настоящего Договора, третьим лицам, за исключением субаренды, которая возможна только с письменного согласия «Арендодателя».

3.14. В случае досрочного расторжения Договора или окончания срока его действия сдать помещение по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации с учетом нормального износа или возместить стоимость ремонта в соответствии с п.3.12 настоящего Договора. За несвоевременный возврат Помещения «Арендодателю» «Арендатор» вносит арендную плату за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных «Арендодателю» убытков, «Арендатор» возмещает причиненные убытки.

3.15. Обеспечить ремонтным группам доступ к коммуникациям (вода, газ, эл.энергия, телефон) в любое время суток, в том числе в выходные и праздничные дни.

3.16. Содержать Помещение в полной исправности, соблюдать технические, санитарные, противопожарные требования, условия по безопасной эксплуатации Помещения.

3.17. Не препятствовать «Арендодателю» в осуществлении функции контроля
за выполнением условий договора и использованием Помещения.

3.18. Письменно известить «Арендодателя» за один месяц о своем намерении досрочно расторгнуть настоящий Договор.

3.19. В обязательном порядке уведомлять «Арендодателя» об изменении категории субъекта малого или среднего предпринимательства в соответствии со ст.4 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ РФ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3.20. Своевременно извещать «Арендодателя» об изменении своих почтовых реквизитов.

**IV. Расчеты.**

4.1. Настоящим Договором предусматривается ежегодное (не чаще одного раза в год) изменение размера арендной платы (увеличение) на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

Расчетная величина арендной платы за пользование арендованным Помещением в этом случае определяется по формуле:

**Атекущего года = Апредыдущего годах Ктекущего года,**где

Ктекущего года - коэффициент-дефлятор, который применяется по отношению к величине арендной платы предыдущего года при определении размера арендной платы, начиная с 1 января каждого последующего года за годом, в котором заключен договор аренды.

Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

На дату заключения настоящего Договора арендная плата в год, установленная на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_коп., без учета НДС.

**А = Апоб,** где

А – величина арендной платы в год;

Апоб - размер арендной платы в год, предложенный победителем;

размер арендной ставки 1 кв.м. в год составляет:

**Апоб руб. /\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (**без учета НДС)

и размер арендной платы в месяц составляет:

**Апоб руб. / 12 месяцев = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (**без учета НДС)

4.2. Обязательства по арендным платежам за передаваемое в аренду Помещение возникают с даты подписания акта приема-передачи (п.2.1.)

4.3. Арендная плата вносится ежемесячно в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***руб.*** (на момент заключения настоящего Договора), без учета НДС. Получатель

***УФК по Московской области (администрация городского округа Пущино),***

***ИНН 5039003683, КПП 503901001***

***Единый казначейский счет – 40102810845370000004***

***Номер счета получателя (номер казначейского счета) – 03100643000000014800***

***Банк получателя – ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва***

***БИК ТОФК – 004525987***

***ОКТМО 46762000, код бюджетной классификации 001 111 05074 04 0000 120***

При этом платежи арендной платы за текущий месяц должны быть полностью внесены «Арендатором» не позднее 10 числа текущего месяца.

Возмещение суммы взноса за капитальный ремонт, рассчитанной в соответствии с нормами действующего законодательства, вносится «Арендатором» ежемесячно по следующим реквизитам:

***УФК по Московской области (администрация городского округа Пущино),***

***ИНН 5039003683, КПП 503901001***

***Единый казначейский счет – 40102810845370000004***

***Номер счета получателя (номер казначейского счета) – 03100643000000014800***

***Банк получателя – ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва***

***БИК ТОФК – 004525987***

***ОКТМО 46762000, код бюджетной классификации, 001 113 02064 04 0000 130.***

 В платежном поручении указать - Возмещение расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома Договор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (период оплаты).

Датой внесения взноса считается дата зачисления денежных средств на счет, указанный в настоящем пункте.

В случае изменения счета Получателя, «Арендодатель» публикует объявление на широкий круг арендаторов в местном органе печати (газета «Пущинская среда») и направляет почтой либо выдает на руки «Арендатору» соответствующее письменное уведомление с новыми реквизитами, которое является обязательным для «Арендатора» и не подлежит дополнительному согласованию. «Арендатор» несет ответственность за правильное перечисление арендной платы. Если платеж перечислен на другие реквизиты по вине «Арендатора», и «Арендатор» в 10-ти дневный срок в обязательном порядке повторно не оплатил не зачисленную сумму, срок внесения арендной платы так же считается нарушенным. В подтверждение оплаты «Арендатор» обязан незамедлительно представить «Арендодателю» платежный документ. Возвращенный платеж будет зачислен в счет текущих оплат.

4.4. Расчет и перечисление НДС осуществляется «Арендатором» самостоятельно отдельными поручениями в соответствии с требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации.

Вся ответственность по правильному расчету и перечислению НДС возлагается на «Арендатора», который согласен с возложенными на него обязанностями по самостоятельному расчету и перечислению НДС и не имеет к «Арендодателю» никаких претензий по этому вопросу.

4.5. В арендную плату, указанную в п.4.1 настоящего Договора, не входит стоимость эксплуатационных и коммунальных услуг, телефон. «Арендатор» обязан заключить отдельные договоры.

4.6. Размер арендной платы (коэффициент) изменяется «Арендодателем» в установленном порядке (увеличивается) в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, но не чаще одного раза в год. В этом случае «Арендодатель» публикует объявление на широкий круг арендаторов в местном органе печати (газета «Пущинская среда») и направляет почтой либо выдает на руки «Арендатору» соответствующее письменное уведомление, которое является обязательным для «Арендатора» и не подлежит дополнительному согласованию. «Арендатор» самостоятельно производит перерасчет арендной платы. Ответственность по правильному исчислению арендной платы возлагается на «Арендатора».

При этом изменение арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

4.7. Порядок расчета арендной платы изменяется «Арендодателем» в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативных актов органами местного самоуправления, изменения законодательства Московской области, Российской Федерации. В указанных случаях в целях приведения условий договора в соответствие с нормами действующего законодательства, «Арендатор» обязан заключить дополнительное соглашение с «Арендодателем», регулирующее измененный порядок расчета арендной платы.

При отказе «Арендатора» от заключения указанного дополнительного соглашения «Арендодатель» имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения условий Договора.

**V. Ответственность сторон.**

5.1. «Арендатор» за нарушение срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы или неправильным указанием реквизитов в платежных документах (п.4.2), уплачивает пени в размере 0,05% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

5.2. За несвоевременный возврат «Арендатором» Помещения устанавливается неустойка в форме пени в размере0,05% от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязанности по возврату Помещения «Арендодателю».

5.3. При нарушении п. 3.13 настоящего Договора, «Арендодатель» вправе потребовать с «Арендатора» выплаты неустойки в размере годовой арендной платы. При повторном нарушении «Арендатором» п. 3.13 настоящего Договора, «Арендодатель» отказывается от исполнения договора аренды в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ и досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгает договор аренды.

5.4. Уплата неустоек, штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5.5. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим договором, споры, возникающие в процессе действия настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по Договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия или военные действия, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по договору. Выполнение обязательств по Договору откладывается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. «Арендатор» несет ответственность за сохранность взятого в аренду Помещения, в том числе риск случайной гибели или случайного повреждения помещения. В случае пожара или аварии систем отопления, водоснабжения и других внутренних сетей, «Арендатор» обязан обеспечить доступ в арендуемое Помещение соответствующим службам немедленно после обнаружения аварии или пожара.

В случае невыполнения данного условия, расходы по возмещению полного имущественного ущерба возлагаются на «Арендатора».

**VI. Условия расторжения Договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

6.2. В случае нарушения условий договора одной из сторон другая сторона может потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков, связанных с досрочным расторжением Договора.

Сторона, получившая предложение о досрочном расторжении Договора, обязана письменно уведомить другую сторону о своем согласии или несогласии в 15-дневный срок с момента получения такого предложения (действие настоящего пункта не распространяются на случаи досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 6.3, 6.4 настоящего Договора).

6.3. При нарушении «Арендатором» п.п. 3.6, 3.7, 3.9, 3.10, 3.12, 3.13 с учетом п. 5.3 или
не внесении «Арендатором» 2-х арендных платежей подряд «Арендодатель» вправе
в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью, письменно уведомив «Арендатора» за 30 суток.

6.4. Письменный или фактический отказ «Арендатора» от исполнения п.п. 3.18, 4.6, 4.7, 8.1, настоящего Договора являются основанием для одностороннего внесудебного отказа «Арендодателя» от исполнения Договора аренды полностью.

6.5. Если «Арендатор» не пользуется арендуемым Помещением в течение 3 месяцев без предварительного уведомления «Арендодателя» с указанием причин или пользуется не в соответствии с условиями договора и назначением Помещения, то «Арендодатель» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью, письменно уведомив «Арендатора» за 30 суток.

**VII. Особые условия**

7.1. Содержание в надлежащем порядке прилегающей к помещению территории, ее благоустройство, озеленение и уборка мусора производятся «Арендатором» в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления городского округа Пущино.

7.2. Проведение работ по художественно-эстетическому оформлению арендуемых помещений, фасадов зданий, витражей и входов с оборудованием световой рекламы, а также прилегающей территории, включая оборудование мест для стоянки автотранспорта, производится «Арендатором» при условии обязательного письменного согласования работ с администрацией городского округа Пущино.

**VIII. Заключительные положения.**

 8.1. В течение 10-ти рабочих дней с момента фактической передачи Помещения по акту приема-передачи настоящий Договор, а также последующие дополнительные соглашения к Договору подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Осуществление необходимых действий по регистрации и оплата регистрации возлагаются на «Арендатора». Оплата услуг БТИ по изготовлению технического паспорта, технического плана (при необходимости) возлагается на «Арендатора».

8.2. Изменения и дополнения настоящего Договора считаются действительными, если совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

При этом изменение существенных условий не допускается, за исключением условий, установленных п.4.1., п.4.3., п.4.6. настоящего Договора.

8.3. В отношении государственной регистрации, к данному договору применяются правила §4 главы 34 ГК РФ.

8.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, стороны решают путем переговоров. При невозможности достижения согласия спор передается на рассмотрение арбитражного суда.

 8.5. Реорганизация организаций - «Арендодателя» или «Арендатора» не является основанием для расторжения Договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. Акт приема-передачи Имущества.

Приложение 2. Техническая документация на Помещение.

 Приложение 3. Документ, явившийся основанием для заключения договора и установления арендной платы.

Приложение 4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор.

Приложение 5 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Объект аренды от \_\_ № \_\_\_\_.

**Реквизиты сторон:**

**Подписи сторон:**

подпись, печать подпись, (печать)

«Арендодатель» «Арендатор»

Приложение № 1 к Договору аренды

 от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРУ**

г. Пущино Московской обл. \_\_\_\_\_\_\_

Администрация городского округа Пущино, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор» договорились о нижеследующем:

 1. «Арендодатель» сдал, а «Арендатор» принял во временное владение и пользование нежилое Помещение со следующими характеристиками:

 а) место нахождения Помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) цель использования Помещения – любой не запрещенный для данного помещения вид деятельности.

 в) площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

2. На момент подписания акта Помещение и инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

 Претензий у принимающей стороны по состоянию принимаемого Помещения не имеется.

3. Настоящий акт составлен в 3 экз., имеющих равную силу.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды.

от Передающей стороны от Принимающей стороны

(АРЕНДОДАТЕЛЬ): (АРЕНДАТОР):

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