ПРОЕКТ № 1

**ДОГОВОР №**

**аренды муниципального имущества**

г. Алапаевск «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года

**Управление муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации муниципального образования Алапаевское**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Соколовой Натальи Александровны, действующей на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий на оснований \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лот № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает в аренду имущество, находящееся в муниципальной собственности мунципального образования Алапаевское, а именно: **нежилое здание, с кадастровым номером 66:01:5101001:330, количество этажей: 1, общей площадью 174,9 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, д. Кулига, ул. Школьная, д. 3.**

1.2. Предоставление имущества в аренду не влечет передачу права собственности на них.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора составляет 5 (пять) лет и действует с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами.

**3. Обязанности сторон**

3.1. "Арендодатель" обязан:

3.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего договора;

3.1.2. Предоставить "Арендатору" объект аренды для осуществления деятельности указанного в п. 1.1. настоящего договора;

3.1.3. Осуществлять контроль, за использованием муниципального имущества, перечислением арендатором арендной платы.

3.2. "Арендодатель" имеет право:

3.2.1. На возмещение убытков (в том числе упущенной выгоды), вызванных ухудшением состояния арендованного имущества по вине Арендатора;

3.2.2. По соглашению Сторон, "Арендодатель" имеет право один раз в год изменить размер арендной платы в сторону увеличения, с оформлением дополнительного соглашения к договору. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. В случае несогласия "Арендатора" с перерасчетом арендной платы Стороны подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора;

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием предоставленного имущества в аренду, иметь беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу с целью осуществления контроля выполнения Арендатором условий договора;

3.3. "Арендатор" обязан:

3.3.1. В течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора принять у "Арендодателя" здание, находящееся в муниципальной собственности, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора по акту приема-передачи.

3.3.2. Своевременно производить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.3. Использовать объект аренды исключительно по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора;

3.3.4. Производить за свой счет, текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, в том числе инженерных коммуникаций.

3.3.5. Содержать арендуемое имущество в исправном состоянии, соблюдать санитарно – эпидемиологические требования, правила пожарной безопасности, обеспечивать электротехническую безопасность и иные установленные нормы и правила.

Арендатор несет ответственность за пожарную безопасность.

3.3.5.1. Проводить уборку прилегающей территории в границах арендуемого муниципального имущества путем очистки этой территории от мусора, отходов, снега, скоплений дождевых и талых вод, технических и технологических загрязнений, окашивание (мероприятия проводятся не реже чем 1 (один) раз в квартал, а также накануне праздничных дней 01 мая, 09 мая, 01 июня).

3.3.6. Не производить капитальный ремонт, арендуемого имущества, без письменного разрешения "Арендодателя". Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных "Арендатором" во время действия настоящего Договора, после его прекращения возмещению не подлежит.

3.3.7. Уведомить «Арендодателя» об изменении своих реквизитов (юридического адреса, места нахождения, изменении организационно-правовой формы, изменении наименования, банковских реквизитов и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующих изменений.

3.3.8. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента приема муниципального имущества по акту приема передачи заключить с соответствующими организациями договоры на возмещение эксплуатационных расходов (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, содержание общего имущества, жидкие бытовые отходы, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) и др.), связанных с содержанием и техническим обслуживанием помещения; в случае окончания или досрочного расторжения договора незамедлительно произвести оплату эксплуатационных расходов (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, содержание общего имущества, жидкие бытовые отходы, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) и др.).

3.3.8.1. Арендатор обязан производить оплату по всем заключенным договорам указанных в пункте 3.3.8. в установленные срок.

3.3.9. В течение 1 (одного) месяца со дня подписания договора «Арендатор» обязан предоставить «Арендодателю» подтверждающие документы о заключении договоров указанные в п. 3.3.8. данного договора.

3.3.10. Нести ответственность за сохранность арендуемого имущества. В случае утраты или повреждения имущества в период действия договора аренды обязан возместить «Арендодателю» причиненный ущерб, в течение месяца после его повреждения. Размер возмещения определяется по результатам независимой экспертизы.

3.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу представителей "Арендодателя" для проведения проверки соблюдения "Арендатором" условий настоящего Договора, а также предоставлять документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.12. Письменно сообщать "Арендодателю", не позднее, чем за месяц о предстоящем расторжении договора как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном расторжении.

3.3.13. По истечении срока Договора, а так же при досрочном его прекращении передать собственнику имущество по акту приема – передач.

3.3.14. Ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца, перечислять арендную плату по следующим реквизитам: УФК по Свердловской области (Управление МИАГ), ИНН 6601016077 КПП 667701001, расчетный счет 03100643000000016200 в Уральском ГУ Банка России УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 016577551, корреспондентский счет 40102810645370000054 КБК 90211105074140003120, ОКТМО 65537000 назначение платежа: Доходы от сдачи в аренду объектов нежилого фонда.

3.3.15. В течение 3 (трех) календарных дней с момента приема муниципального имущества по акту приема - передачи обратится в Управление муницпальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации мунципального образования Алапаевское по адресу: Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Розы Люксембург, д. 31, с заявлением о заключении договора аренды на земельный участок.

**4. Порядок возврата арендуемого имущества арендодателю**

4.1. До подписания акта приема-передачи арендуемого имущества "Арендатор" должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с "Арендодателем".

4.2. В течение пяти календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора или при его досрочном расторжении по основаниям, предусмотренным условиями настоящего договора, "Арендатор" обязан передать арендуемое имущество "Арендодателю" по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором он получил.

**5.Платежи и расчеты**

5.1. Ежегодный размер арендной платы установлен на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года лот № 1 и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в год, без НДС;

Арендная плата не включает в себя коммунальные платежи.

5.2. Ежемесячный размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц.

5.3. "Арендатор", самостоятельно обязан исчислить налог на добавленную стоимость (НДС) и перечислить его в соответствующий бюджет с учетом норм Налогового кодекса Российской Федерации.

5.4. Арендатор обеспечивает поступление арендной платы на счет "Арендодателя" ежемесячно в размере 1/12 от суммы годовой арендной платы не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, по реквизитам указанным в разделе 3 настоящего договора.

5.5. Обязательство по внесению арендной платы возникает у "Арендатора" с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений и прекращается с момента возврата "Арендатором" арендованных помещений, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

1. **Ответственность сторон**

6.1. Ответственность «Арендодателя»;

6.1.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору "Арендодатель" несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность "Арендатора":

6.2.1. В случае не внесения «Арендатором» арендной платы в установленный настоящим договором в срок, «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» пени в размере 1/300 действующей ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.2. настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 3.3.14. настоящего Договора, штраф в размере 5 % от месячной арендной платы за каждый день просрочки возврата арендуемого имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора.

6.3. Оплата, неустойки (штрафа, пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Сторону, нарушившую условия договора, от исполнения обязательств в натуре.

1. **Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения договора**

7.1. Внесение изменений предусмотренных п.п. 3.2.2. настоящего договора, оформляется дополнительным соглашением.

7.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.2.1. Сторона принявшая решение о досрочном расторжении договора аренды письменно уведомляет о своем решении другую сторону за 30 дней.

7.3. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию «Арендодателя» в следующих случаях:

1) при невыполнении "Арендатором" обязательств, предусмотренных пунктом: 3.3. настоящего Договора.

2) «В случае если «Арендатор» два раза подряд не перечислил арендную плату в срок установленный в п. 3.3.14 настоящего договора;

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным данным пунктом, не освобождает «Арендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате и штрафных санкций.

3) Если "Арендатор" существенно ухудшает состояние имущества переданного в аренду;

4) Если "Арендатор" пользуется имуществом с нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;

5) Если "Арендатор" не производит текущего ремонта в тех случаях, когда по настоящему Договору ремонт входит в обязанности "Арендатора";

7.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию "Арендатора" в случае ликвидации или иного прекращения деятельности "Арендатора".

7.5. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

1. **Порядок разрешения споров**

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

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

8.3. Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в Договоре, даже если последний не находится по такому адресу.

8.4. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

8.5. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

8.6. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.5. Договора, спор передается в Арбитражный суд Свердловской области, за исключением случаев, когда другая подсудность установлена законом.

1. **Прочие условия**

9.1. Приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

9.2. Расходы, понесенные «Арендатором» на содержание, реконструкцию, текущий и капитальный ремонты арендуемого имущества не является основанием для снижения арендной платы и возмещению не подлежат.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.4. В период действия настоящего Договора суммы, вносимые в счет исполнения по обязательствам, предусмотренным настоящим Договором, в первую очередь направляются на погашение пеней, исчисленных за просрочку внесения арендных платежей.

9.5. «Арендатор» не имеет право передавать имущество в субаренду третьим лицам, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение представленных "Арендатору" имущественных прав.

9.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах имеющий одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

9.7. Регистрация настоящего Договора, а также Дополнительных соглашений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав осуществляется Арендатором в срок не позднее двух месяцев со дня подписания Договора, либо дополнительного соглашения.

9.8. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1- Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Управление муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации муниципального образования Алапаевское** ИНН 6601016077 КПП 667701001ОГРН 1116601000625Юридический адрес: 624632, Свердловская область, Алапаевский район, п. Заря, ул. Ленина, 25.Почтовый адрес: 624601, Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Розы Люксембург, 31  тел.: 8(34346)3-40-51,3-40-81,  e-mail: [komitet.alapaevskoe@yandex.ru](mailto:komitet.alapaevskoe@yandex.ru)  р/с 40101810500000010010 в Уральском ГУ Банка России, г. Екатеринбург БИК 046577001  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А. Соколова | **Арендатор:** |

|  |
| --- |
| Приложение N 1  к Договору аренды  муниципального имущества  №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года |

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Алапаевск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Управление муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации муниципального образования Алапаевское**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Соколовой Натальи Александровны, действующей на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий на оснований \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал во исполнение п. 3.1.2. Договора аренды муниципального имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_года (далее – Договор), а Арендатор принял имущество:

**- нежилое здание, с кадастровым номером 66:01:5101001:330, количество этажей: 1, общей площадью 174,9 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, д. Кулига, ул. Школьная, д. 3.**

2. Состояние помещения, указанного в пункте 1 настоящего Акта приема-передачи помещений, удовлетворительное и позволяет использовать их в целях, предусмотренных Договором аренды.

|  |  |
| --- | --- |
| Имущество передал Арендодатель: | Имущество принял Арендатор: |
| **Управление муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации муниципального образования Алапаевское**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Н.А. Соколова/  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |