ПРИЛОЖЕНИЕ 7

к документации об аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества Суровикинского муниципального района Волгоградской области

Проект договора

аренды муниципального имущества

 г.Суровикино «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Администрация Суровикинского муниципального района Волгоградской области, выступающая от имени муниципального образования Суровикинский муниципальный район Волгоградской области, в лице начальника отдела по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области Полякова Валерия Владимировича, действующего на основании Положения об отделе по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области, утвержденного постановлением администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области от 30.01.2018 № 57, распоряжения администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области от 18.09.2017 № 317, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает на основании протокола об итогах открытого аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество - производственную базу, назначение: нежилое здание, общей площадью 466,1 кв.м., кадастровый номер 34:30:160004:397 и земельный участок, с кадастровым номером 34:30:160004:43, из земель населенных пунктов, для строительства производственной базы РПРЭО, площадью 19000 кв.м., расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Суровикино, ул. Орджоникидзе, 95 (далее – помещение, имущество, объект аренды).

Целевое назначение - для социальной некоммерческой деятельности.

Имущество, передаваемое по настоящему договору, является муниципальной собственностью Суровикинского муниципального района, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.11.2017 сделана запись регистрации № 34:30:160004:397-34/011/2017-3  (на нежилое здание – производственную базу) и 14.11.2017 сделана запись регистрации  № 34:30:160004:43-34/011/2017-2 (на земельный участок).

1.2. Срок аренды: 5 (пять) лет.

 1.3. С момента подписания договора обеими сторонами обязанность Арендодателя по передаче в аренду помещения считается исполненной. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

 1.4. При повреждении, ухудшении имущества в связи с нарушением правил его эксплуатации, содержания, не обеспечения сохранности по вине Арендатора, он возмещает Арендодателю понесенные им в связи с этим убытки в полном объеме.

 1.5. По истечении срока действия договора аренды, а также при досрочном расторжении договора аренды по соглашению сторон либо по иным причинам, предусмотренным условиями договора, имущество возвращается Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором имущество передавалось арендатору на момент заключения договора, с учетом нормального износа, с неотделимыми улучшениями (без возмещения их стоимости), а также с учетом текущего ремонта недвижимого имущества. Неотделимые улучшения, произведенные в арендованных помещениях, являются муниципальной собственностью в соответствии с условиями договора аренды и не подлежат демонтажу по окончании срока договора. В случае, если в результате действий арендатора, в том числе непринятия им необходимых своевременных мер, объект аренды будет поврежден или уничтожен, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора восстановить своими силами и за свой счет арендуемый объект до того состояния, в котором он его получил, либо возместить причиненный ущерб в установленном законом порядке. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя, а также (при необходимости) решения соответствующего уполномоченного на выдачу разрешений (согласований) органа.

 Возврат имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором определяется размер ущерба, нанесенного объекту, и сроки его возмещения.

 1.6. После прекращения договора аренды имущество по настоящему договору переходит в ведение к Арендодателю или его правопреемнику.

 1.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

 2.1. Арендодатель:

2.1.1. Осуществляет контроль за надлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору, в том числе имеет право:

- проверять выполнение Арендатором условий договора аренды и получать от Арендатора информацию и документы о состоянии имущества по своему письменному запросу в течение трех дней;

- проводить осмотр переданного в аренду имущества на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора в любое время.

2.1.2. Не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендатору в связи с возникшими неисправностями оборудования, коммуникаций, сетей, иных аварий, связанных с пользованием имущества, если данные неисправности произошли по вине Арендатора.

2.1.3. Не отвечает за недостатки имущества, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра при заключении настоящего договора и передаче имущества.

2.1.4. В порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, настоящим договором, вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. использовать помещение исключительно в соответствии с условиями договора;

2.2.2. В 10-дневный срок со дня заключения настоящего договора:

- заключить договоры на коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, а также обращение с ТКО), содержание и ремонт мест общего пользования;

2.2.3. Содержать помещение, фасад помещения и прилегающую территорию в соответствии с действующими нормами;

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

2.2.5. Не проводить никаких перепланировок и переоборудования передаваемого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и надзорных органов;

2.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт имущества, связанный с деятельностью Арендатора;

2.2.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц, о намерении прекратить арендные отношения;

2.2.8. Самостоятельно согласовывать проектную документацию на вносимые изменения с государственными (муниципальными) надзорными органами при получении разрешения на реконструкцию (изменение функционального назначения, установку дополнительного оборудования или замену установленного) арендуемой площади (здания, помещения, др.);

2.2.9. Не сдавать имущество, как в целом, так и частично в субаренду, а также не размещать других пользователей без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.10. В целях обеспечения безаварийной эксплуатации здания допускать в арендуемое помещение работников Арендодателя и представителей предприятий по ремонту и обслуживанию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время);

2.2.11. В течение 10 дней со дня заключения настоящего договора поместить в доступном для обозрения месте арендуемого помещения вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефонов своего постоянно действующего органа.

2.3. В течение 10 рабочих дней с момента подписания договора провести его государственную регистрацию в Суровикинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Расходы, связанные с регистрацией документов и прав в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

 3.1. На основании протокола аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества размер ежемесячной арендной платы устанавливается в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., без учета налога на добавленную стоимость.

3.2. Арендатор обязуется своевременно ежемесячно равными долями производить платежи до 10 числа каждого отчетного месяца на счет УФК по Волгоградской области (Администрация Суровикинского муниципального района ИНН 3430030524 КПП 343001001 ОКТМО 18653101) Банк получателя – ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД Г.ВОЛГОГРАД счет № 40101810300000010003, БИК 041806001, л/сч 04293040100, КБК 902 111 05075 05 0000 120. Вид платежа - аренда муниципального имущества. Датой уплаты считается дата приема банком к исполнению платежного поручения.

3.3. Арендатор самостоятельно исчисляет и отдельным платежным поручением перечисляет налог на добавленную стоимость на соответствующий счет УФК, предназначенный для зачисления НДС в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. При нарушении установленного в п. 3.2 настоящего договора срока перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере 1/300 ключевой ставки, устанавливаемой Центральным банком Российской Федерации, с просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.5. Арендная плата может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.

3.6. Установленный в п.3.1 размер арендной платы изменяется:

- ежегодно с 01 января с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в РФ, определяемого в установленном порядке;

- в случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Суровикинского муниципального района.

3.7. Арендодатель письменно за один месяц уведомляет Арендатора об изменении арендной платы. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для него. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

Если в течении трех дней с даты получения уведомления об изменении размера арендной платы Арендатор не известил Арендодателя о несогласии с изменением размера арендной платы, изменения считаются согласованными.

Несогласие с изменением размера арендной платы является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

В этом случае Арендатор обязан возвратить имущество собственнику по акту приема-передачи в течение десяти дней с момента направления Арендодателю извещения и полностью внести арендную плату за весь период фактического пользования имуществом до момента его фактической передачи.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Ни одна из сторон настоящего договора не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в т.ч. принятие решений компетентными органами. В этом случае стороны примут взаимоприемлемое решение по дальнейшему порядку выполнения настоящего договора.

4.3. В случае нарушений одной из Сторон условий настоящего договора виновная Сторона возмещает другой убытки, связанные с восстановлением нарушенного права в полном объеме.

4.4. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от устранения нарушений, надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящим договором.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон. При досрочном прекращении договора инициативная сторона должна уведомить другую сторону о расторжении не менее чем за 1 месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а помещение освобождается Арендатором безотлагательно в случаях:

5.3.1. использования имущества не в соответствии с условиями настоящего договора;

5.3.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) имущество;

5.3.3. если Арендатор не внес арендную плату более чем за два срока подряд;

5.3.4. если Арендатор неоднократно нарушил условия договора аренды;

5.3.5. если возникнет необходимость использования арендуемого помещения (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей на неиспользованный срок аренды) для государственных и муниципальных нужд.

5.4. Перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

5.5. В случае ликвидации или реорганизации Арендатора договор аренды считается прекратившим свое действие.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Собственником помещения, предоставляемого в аренду, является Суровикинский муниципальный район, в лице администрации Суровикинского муниципального района.

6.2. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. Если стороны не придут к соглашению, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

6.3. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.4. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны и третий хранится в Суровикинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

6.5. При изменении реквизитов стороны в 3-х дневный срок обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.

|  |  |
| --- | --- |
| 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН |  |

 Арендодатель Арендатор

Администрация Суровикинского

муниципального района

404415, Волгоградская область,

 г. Суровикино, ул.Ленина, 64.

ИНН 3430030524, КПП 343001001,

ОКТМО 18653101

Начальник отдела УМИЗ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Поляков

 М.П. (Подпись)

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

 М.П. (Подпись)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Суровикино “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_201 г.

 Администрация Суровикинского муниципального района Волгоградской области, выступающая от имени муниципального образования Суровикинский муниципальный район Волгоградской области, в лице начальника отдела по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области Полякова Валерия Владимировича, действующего на основании Положения об отделе по управлению муниципальным имуществом и землепользованию администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области, утвержденного постановлением администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области от 30.01.2018 № 57, распоряжения администрации Суровикинского муниципального района Волгоградской области от 18.09.2017 № 317, именуемая в дальнейшем Арендодатель, передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67, принимает в аренду муниципальное имущество - производственную базу, назначение: нежилое здание, общей площадью 466,1 кв.м., кадастровый номер 34:30:160004:397 и земельный участок, с кадастровым номером 34:30:160004:43, из земель населенных пунктов, для строительства производственной базы РПРЭО, площадью 19000 кв.м., расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Суровикино, ул. Орджоникидзе, 95.

Целевое назначение - для социальной некоммерческой деятельности.

 На момент подписания акта сдаваемое имущество находится в частично- удовлетворительное состоянии.

 Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

 Арендодатель Арендатор

Администрация Суровикинского

муниципального района

404415, Волгоградская область,

 г. Суровикино, ул.Ленина, 64.

ИНН 3430030524, КПП 343001001,

ОКТМО 18653101

Начальник отдела УМИЗ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Поляков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П. (Подпись) М.П. (Подпись)