### Приложение № 3

к документации об аукционе

Проект договора аренды

**Договор № \_\_\_\_\_**

**аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной**

**собственностью Первомайского района**

с. Первомайское “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. СТОРОНЫ ДОГОВОРА
   1. “Арендодатель” – муниципальное образование “Первомайский район”, интересы которого представляет Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района, в лице руководителя Фокиной Ольги Александровны, действующей на основании Положения.
   2. “Арендатор” –

(наименование арендатора и его реквизиты: адрес, ИНН, паспорт для физ.лица).

* 1. “Арендодатель” и “Арендатор”, именуемые в дальнейшем “Стороны”, в соответствии с Распоряжением Администрации Первомайского района от 10.11.2022 № 560-р “О передаче в аренду муниципального имущества”, протоколом от “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_, заключили данный договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

В настоящем договоре применяются следующие термины:

* 1. “Настоящий договор” – договор, подписанный сторонами, указанными выше. “Договор” используется в том же смысле во всех приложениях, дополнениях и других материалах, прилагаемых к договору на момент его подписания или позднее.
  2. “Срок перечисления” – дата поступления денежных средств на счет арендодателя, указанный в настоящем договоре.
  3. “Арендная плата” – неналоговый доход бюджета Первомайского района перечисляется арендатором в соответствии с настоящим договором.
  4. “Договорная ставка арендной платы” – ставка арендной платы за 1 м2 помещения в месяц по настоящему договору.
  5. “Договорная ставка за месяц” – размер арендной платы за арендуемое помещение в целом с учетом всей арендуемой площади за один месяц.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Предметом настоящего договора является предоставление во временное владение и пользование помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.
   2. Техническая характеристика предоставляемых в аренду помещения указывается в техническом паспорте объекта от 12.08.2010. Право собственности Арендодателя на помещение подтверждается регистрационной записью в ЕГРН от 21.09.2010 № 70-70-06/132/2010-792.
   3. Целевое назначение помещения, передаваемое в аренду: для размещения офиса.
2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ
   1. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.
   2. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную и оперативную деятельность Арендатора.
   3. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются судом в соответствии с его компетенцией.
   4. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с их компетенцией.
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРА
   1. Арендодатель обязуется:
      1. В пятидневный срок, с момента заключения настоящего договора, передать Арендатору указанное в п. 3.1 настоящего договора нежилые помещения по акту приема-передачи, подлежащему подписанию уполномоченными представителями сторон и прилагаемому к настоящему договору.
      2. В случае досрочного одностороннего отказа от исполнения обязательства письменно предупредить Арендатора о расторжении договора не менее чем за две недели.
   2. Арендатор обязуется:
      1. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 3.3 настоящего договора.
      2. Содержать арендуемое имущество в полной исправности и в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила противопожарной и технической безопасности, пользоваться коммуникациями тепло-, водоснабжения и канализации в соответствии с установленными правилами. Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии.
      3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.
      4. Своевременно производить за свой счет внутренний, а также, наружный текущий ремонт арендуемых помещений.
      5. В течение недели с момента заключения настоящего договора, но не позднее пяти дней со дня передачи Арендодателем имущества по акту приема-передачи, Арендатор обязуется заключить договора с соответствующими службами по содержанию арендуемого имущества, в том числе за коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора и прочие подобные услуги).
      6. В случае, когда арендуемое имущество по вине Арендатора окажется в состоянии непригодном для использования Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь установленный период действия договора и, кроме того, возместить Арендодателю причиненные убытки в полном объеме.
      7. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием договора, так и при досрочном освобождении, и сдать помещение по Акту в исправном состоянии.
   3. Арендодатель имеет право:
      1. Устанавливать внутренние правила и порядок пользования арендуемым имуществом.
      2. Требовать досрочного расторжения договора, в случае нарушения порядка пользования арендуемым имуществом.
4. ПРАВА КОНТРОЛЯ

Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием Арендатором арендуемого имущества. Контроль осуществляется путем проверок.

1. ОБЯЗАННОСТИ ПО РЕМОНТУ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПОСЛЕДСТВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ
   1. Обязанность производить внутренний и наружный текущий ремонт арендуемого имущества возлагается на Арендатора.
   2. На момент окончания срока договора муниципальное имущество, права на которое передаются по договору должно соответствовать следующим требованиям: планировка имущества должна соответствовать техническому паспорту на помещение, в котором находится имущество, составленному на 05.02.2010. Электропроводка, трубы центрального отопления, оконные конструкции должны быть в удовлетворительном техническом состоянии и быть исправны. Имущество должно быть свободным от установленного арендатором оборудования, мебели. Внутренняя отделка не загрязнена. В случае проведения Арендатором перепланировок, переоборудования арендуемых помещений Арендатор обязан внести изменения в технический паспорт объекта аренды за свой счет. Проведение капитального ремонта Арендатором возможно только с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендодатель в обязательном порядке проводит согласование сметы планируемых работ, а также согласовывает акт сдачи-приемки выполненных работ.
   3. Неотделимые без вреда для арендуемого имущества улучшения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Арендодателя, без возмещения стоимости этих улучшений.
   4. По истечению срока договора, а также при досрочном его прекращении, Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом имуществе перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность здания и неотделимые без вреда для конструкций помещений.
2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА
   1. Арендная плата за предоставление во владение и пользование Арендатору нежилых помещений, указанных в п. 3.1 договора, устанавливается исходя из суммы, определенной в ходе торгов, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц без НДС. Начальная цена договора рассчитана исходя из рыночной стоимости 120,12 руб. (Сто двадцать рублей 12 копеек) в месяц за 1 м2 без НДС (отчет ООО “Континент-СП” № 2310 от 18.10.2022).

Налоговая база по НДС определяется как сумма арендной платы с учетом налога. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

* 1. Арендная плата начисляется с момента подписания акта приема-передачи. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно до 20 числа текущего месяца на основании Договора аренды на счет, указанный в п. 8.3 договора аренды.
  2. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной надлежащим образом, если очередной платеж поступил в установленный срок, в установленном размере на указанный расчетный счет согласно настоящему разделу договора.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Наименование получателя: УФК по Томской области (Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района)

ИНН/КПП 7012004250/701201001

ОКТМО 69648000

Номер счета получателя: 03100643000000016500

Наименование банка: Отделение Томск Банка России//УФК по Томской области, г. Томск

Кор/с 40102810245370000058

БИК 016902004

Наименование платежа: Доходы от сдачи в аренду имущества

КБК 90411105035050000120

* 1. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:
* при изменении нормативных правовых актов, определяющих исчисление арендной платы, порядок и условия её внесения;
* при изменении рыночной конъюнктуры.

Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее одного месяца до установленного в Договоре срока внесения арендной платы. Данное уведомление является неотъемлемой частью Договора.

* 1. Окончательный расчет по всем видам платежей, предусмотренных настоящим договором, производится сторонами после окончания срока аренды на основании Акта сверки.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. Ответственность Арендодателя:
      1. За непредоставление Арендатору в 5-дневный срок с момента заключения основного договора по вине Арендодателя имущества, указанного в п. 3.1 настоящего договора, Арендодатель уплачивает пеню в размере 0,1% суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.
   2. Ответственность Арендатора:
      1. В случае невнесения Арендатором платежей в установленные сроки, начисляется пеня в размере 0,1% с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Сумма пени уплачивается помимо причитающихся к уплате сумм арендной платы по реквизитам, согласно п. 8.3 настоящего Договора.

Уплата пени, установленной Договором аренды, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

* + 1. Ответственность Арендатора за просрочку платежей за коммунальные услуги, а также по содержанию арендуемых площадей возникает непосредственно перед поставщиком услуг.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества с момента подписания акта приема-передачи.

9.2.3. Ответственность за противопожарную безопасность несет Арендатор. В случае нарушения Арендатором правил пожарной безопасности, последний возмещает ущерб от понесенных Арендодателем затрат по ликвидации последствий пожара.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК АРЕНДЫ)

Срок аренды устанавливается с “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и составляет 3 года.

Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств.

ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Изменение условий договора по взаимному соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях предусмотренных законодательством.

В случае возникновения необходимости эксплуатации сданного в аренду имущества Арендодателем, договор аренды считается расторгнутым после истечения срока предупреждения, предусмотренного п. 5.1.2 договора.

По требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом в случаях предусмотренных действующим законодательством.

СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

Все приложения, которые подписаны к настоящему договору, считаются его составными частями.

В случае противоречий между вышеупомянутыми приложениями и положениями настоящего договора, предпочтение отдается положениям договора.

Перечень приложений к настоящему договору: акт приема-передачи.

ИЗВЕЩЕНИЕ

Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с настоящим договором стороны будут направлять в письменной форме за подписью уполномоченных лиц на юридические адреса, указанные в договоре.

Сторона по договору, изменившая адрес и реквизиты обязана сообщить об этом другой стороне в течение двух недель.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: |  | АРЕНДАТОР: |
| Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района  Юридический адрес: 636930, Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, ул. Ленинская, 38  ИНН/КПП 7012004250/701201001 |  |  |
| Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.А. Фокина    М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение

к договору аренды № \_\_\_\_

от “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акт приема-передачи

|  |  |
| --- | --- |
| с. Первомайское | “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

* 1. Мы, нижеподписавшиеся, “Арендодатель” – муниципальное образование “Первомайский район”, интересы которого представляет Управление имущественных отношений Администрации Первомайского района, в лице руководителя Фокиной Ольги Александровны, действующей на основании Положения, с одной стороны, и “Арендатор” – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем “Стороны”, составили настоящий Акт о том, что Арендодатель передает в аренду, а Арендатор принимает в аренду помещение № 4 общей площадью 25,7 кв.м., расположенное в одноэтажном нежилом помещении по адресу: Томская область, Первомайский район, с. Первомайское, пер. Первомайский, д. 35, пом. 1, кадастровый номер 70:12:0203001:2355.

Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий Арендатора в отношении арендованного имущества.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| СДАЛ |  |  | О.А. Фокина |  | ПРИНЯЛ |  |  |  |
|  | М.П. |  |  |  |  | М.П. |  |  |