Приложение № 3

к документации открытого аукциона

на право заключения договора аренды

муниципального недвижимого имущества

**Договор аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_**

п. Вольгинский «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

**Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области» (МКУ «Администрация поселка Вольгинский»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Гуляева Сергея Викторовича, действующего на основании Положения об администрации и Положения «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью», и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. Предметом договора является нежилое помещение первого этажа пятиэтажного четырехквартирного жилого дома, расположенное по адресу: **Владимирская область, Петушинский район, МО поселок Вольгинский (городское поселение), п. Вольгинский, ул. Новосеменковская, д. 14,** обозначенное на поэтажном плане № 28,29, целевое назначение: для розничной торговли.Техническая характеристика (приложение к договору № 2) объекта аренды дана на основании технического паспорта, выданного Петушинским филиалом ГУП ВО «БТИ» от 15.01.2020.
   2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду указанное в п.п. 1.1 имущество, являющееся муниципальной собственностью МО «Поселок Вольгинский», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости (Оперативное управление № 33:13:070101:926-33/027/2020-2).

Общая площадь сдаваемого в аренду помещения: **18,5** **кв.м.**

* 1. Срок аренды **10 лет** со дня заключения договора аренды.

Передача недвижимого имущества в аренду производится по акту приема - передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора (приложение к договору № 1). Кроме того, к договору, как его неотъемлемые части, прилагаются техническая характеристика объекта аренды (приложение к договору № 2).

* 1. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено, не продано, в споре (под арестом) не состоит, не обременено никаким иным образом.
  2. Имущество, сданное в аренду, в течение всего срока остается муниципальной собственностью и находится у Арендатора во временном пользовании.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. Передать в аренду муниципальное имущество Арендатору в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента подписания настоящего Договора в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию по назначению, с оформлением соответствующего акта приема-передачи (Приложение №1).
      2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным нежилым помещением в порядке, установленном настоящим Договором.
      3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, в том числе оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению их последствий. Осуществлять контроль выполнения Арендатором взятых настоящим договором обязательств.
      4. При выполнении условий данного договора Арендодатель гарантирует перезаключение договора на следующий срок.
      5. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ или настоящим Договором, принять арендованное нежилое помещение от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.
      6. Письменно в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендатора об изменении номеров счетов (реквизитов) для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.2. настоящего договора.
      7. Осуществлять контроль над выполнением Арендатором взятых настоящим договором обязательств.
   2. **Арендатор обязуется:**
      1. Принять арендуемое имущество по акту приема-передачи (Приложение №1) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
      2. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1., в течение всего периода аренды действовать в строгом соответствии с обязательствами по настоящему договору.
      3. Оказывать содействие в обеспечении бесперебойной работы всех инженерных систем, связанных с текущей эксплуатацией арендуемого имущества, путем заключения с Арендодателем либо со специализированным предприятием договора на обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей занимаемого по настоящему договору аренды объекта и своевременно оплачивать расходы за оказанные с этой целью услуги.

Заключить договоры на пользование коммунальными услугами с организациями, оказывающими эти услуги.

* + 1. Содержать арендуемое имущество в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт имущества.
    2. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в арендуемых помещениях (здании) без письменного разрешения Арендодателя.
    3. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц, о предстоящем высвобождении помещений, как в связи с окончанием действия договора, так и при досрочном расторжении договора. Арендатор обязан возвратить Арендодателю имущество по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.
    4. Возместить убытки, причиненные невыполнением принятых на себя обязательств(п. 1 ст. 393 ГК РФ).

2.2.8. Осуществлять благоустройство и уборку прилегающей территории в объемах, определяемых Арендодателем в соответствии с Правилами по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории муниципального образования «Поселок Вольгинский».

2.2.9. Арендатор обязуется заключить договор на вывоз ТБО.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.11. Наблюдать за состоянием инженерных коммуникаций общего назначения, проходящих через арендуемые помещения, информировать Арендодателя об их неисправностях и по первому требованию предоставлять возможность доступа к ним обслуживающему персоналу для проведения профилактических, аварийных и ремонтных работ. Арендатор не имеет права загромождать проходы и доступы к общим инженерным коммуникациям и проводить на них работы без согласования с Арендодателем.

2.2.12. Письменно в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

2.3. Арендатору не разрешается передавать арендуемое имущество полностью или частично третьим лицам или использовать право на аренду в качестве вклада, залога. В исключительных случаях он имеет право заключать договора на субаренду с третьими лицами только с согласия Арендодателя.

2.4. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств неотделимые улучшения без вреда для арендованного имущества (реконструкция, перепланировка), то:

- если улучшения произведены с письменного разрешения Арендодателя, он имеет право на снижение арендной платы на период проведения работ, но не более чем на 2 (два) года, на 50% либо, после прекращения действия договора на возмещение стоимости этих улучшений;

- стоимость улучшения, произведенного без письменного разрешения, возмещению не подлежит, неотделимое улучшение безвозмездно передается собственнику.

2.5. Улучшения (как отделимые, так и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества (в счет арендной платы), являются муниципальной собственностью и увеличивают остаточную стоимость сданного в аренду имущества.

* 1. Письменно уведомить Арендодателя о желании расторгнуть или заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

1. **Расчеты по договору**
   1. Сумма арендной платы, за указанное в п. 1.1. настоящего договора имущество за 10 лет составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек), без НДС. **Сумма арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, без НДС.**
   2. Уплата арендной платы в денежной форме в полном объеме производится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам:

**Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области» л/с 04283007510)**

**ИНН 3321021382 / КПП 332101001**

**ОГРН 1053300645628**

**ОКТМО 17646153**

**ОКПО 4122131**

**ОКОПФ 75404**

**К/сч. № 40102810945370000020**

**Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России//УФК по Владимирской обл. г. Владимир**

**БИК 011708377**

**КБК 903 11 1 05035 13 0000 120**

НДС не включен в расчет арендной платы, при необходимости рассчитывается и уплачивается в порядке и размере, установленном действующим законодательством на отдельный расчетный счет.

Денежное обязательство Арендатора перед Арендодателем считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

* 1. Оплата производится ежемесячно до 20-го числа текущего месяца. Арендатор обязан вносить платежи самостоятельно и предоставлять платежные документы ежемесячно Балансодержателю или Арендодателю, отсутствие выставленных счетов не освобождает его от ответственности за несвоевременные платежи.
  2. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы и оказываемые ему коммунальные услуги по отдельным договорам с организациями, оказывающими эти услуги.
     1. Размер арендной платы может изменяться (устанавливаться) в сторону увеличения по результатам оценки в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Размер арендной платы уточняется уведомлением, направленным «Арендодателем» после вступления в силу соответствующего закона или нормативно - правового акта об изменении платежей либо ставок арендной платы.

1. **Ответственность сторон**
   1. При неуплате в установленные сроки арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% задолженности за каждый день просрочки. В первую очередь погашается сумма просроченной задолженности по арендной плате при условии, что платеж не идентифицирован.
   2. За задержку передачи муниципального имущества согласно условиям договора, в том числе из-за неявки представителя стороны, виновная сторона уплачивает штраф в размере 0,1% от месячной ставки арендной платы за каждый день просрочки.
   3. За нарушение обязанностей по исправному содержанию арендованных площадей, благоустройству и уборке прилегающего земельного участка, при неисполнении условий п. 2, Арендатор уплачивает, но не чаще одного раза в месяц, штраф в размере 0,1% от годовой ставки арендной платы. Основанием для применения штрафных санкций является акт, оформленный Арендодателем.
   4. За субаренду, оформленную Арендатором без согласия Арендодателя, последний имеет право расторгнуть Договор с требованием взыскать убытки по причине пользования имуществом не по назначению.
   5. При невыполнении Арендатором требования Арендодателя по освобождению нежилых помещений, Арендодатель оставляет за собой право произвести самостоятельно вскрытие арендованного помещения с привлечением правоохранительных органов. В этом случае Арендодатель не несёт ответственности за оставленное в освобождённом помещении имущество Арендатора.
   6. За прочие нарушения договора стороны несут ответственность в размере причиненного ими ущерба.
   7. Уплата пени и штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по договору.
   8. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.
   9. Споры и разногласия, связанные с настоящим договором, которые Стороны не смогли разрешить в претензионном порядке, разрешаются в Арбитражном суде Владимирской области.
2. **Особые условия договора**
   1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
   2. Арендодатель имеет право отказаться от Договора и Договор аренды подлежит досрочному расторжению, Арендатор — выселению, а помещение — высвобождению во внесудебном порядке в случае:
      1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.
      2. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды.
      3. При сдаче в субаренду арендуемых помещений без согласия Арендодателя.
      4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние муниципального имущества.
      5. Арендная плата не внесена за 2 месяца или вносилась нерегулярно более 2-х раз за полугодие.
      6. Если Арендатор не выполняет взятых на себя обязательств.
      7. Если помещение в силу обстоятельств окажется в состоянии, непригодном для использования в целях аренды (аварийные состояния).
      8. При отказе Арендатора внести необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативно-правовые акты.
   3. При расторжении договора Арендатор обязан вернуть арендованное имущество и произвести все необходимые расчеты по платежам в установленные Арендодателем и сроки.
   4. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, Арендатор не отвечает по обязательствам «Арендодателя».
   5. Предложения одной стороны по изменению, дополнению или расторжению договора рассматриваются другой стороной в 10-ти дневный срок.
   6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника имущества, не является основанием для прекращения действия настоящего договора.
   7. Арендатор в случае надлежащего выполнения принятых по настоящему договору обязательств имеет право на продление или перезаключение договора аренды.
   8. В силу ч. 1 ст. 332 ГК РФ Арендодатель вправе требовать уплаты неустойки, установленной ст.395 ГК РФ, независимо от того, предусмотрена обязанность по ее уплате договором аренды или нет.
3. **Прочие условия**
   1. В случае нанесения взаимного ущерба в связи с форс-мажорными обстоятельствами стороны ответственности не несут.
   2. Арендатору не разрешается передавать арендуемое имущество полностью или частично третьим лицам или использовать право на аренду в качестве вклада, залога.
   3. По соглашению сторон расходы Арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого имущества могут засчитываться в счет арендной платы, если это оформлено дополнительным соглашением и актом приемки выполненных работ.
   4. Имущество, находящееся в собственности Арендодателя, не подлежит продаже или отчуждению.
   5. Изменения и дополнения к настоящему договору считаются его неотъемлемой частью, если они подписаны сторонами.
   6. Настоящий договор заключен в 2 экземплярах, которые имеют равную юридическую силу и хранятся у сторон.
   7. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель:** | | **Арендатор:** | | |
| **Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области»** л/с 04283007510)  ИНН 3321021382 / КПП 332101001  ОГРН 1053300645628  ОКТМО 17646153051  ОКПО 4122131  **Банковские реквизиты:**  К/сч. № 40102810945370000020  Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России//УФК по Владимирской обл. г. Владимир  БИК 011708377  КБК 90311105035130000120 | |  | | |
|  | | |
|  | | |
| **Арендодатель**  Глава администрации  поселка Вольгинский | | **Арендатор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Гуляев | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | | м.п. |

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акт приема-передачи**

Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу:

**Владимирская область, Петушинский район, МО поселок Вольгинский (городское поселение), п. Вольгинский, ул. Новосеменковская, д. 14**

Целевое назначение: для розничной торговли.

Характеристика передаваемого объекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид помещения | Общая площадь | Отопление | Водопровод | Канализация | Электричество |
| нежилое помещение первого этажа пятиэтажного четырехквартирного жилого дома, обозначенное на поэтажном плане № 28, 29 | 18,5 кв.м | Централизо  ванное | Централизо  ванный | Централизо  ванная | скрытая проводка |

Соответствует санитарным и противопожарным нормам.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **Муниципальное казенное учреждение «Администрация поселка Вольгинский Петушинского района Владимирской области»** л/с 04283007510)  ИНН 3321021382 / КПП 332101001  ОГРН 1053300645628  ОКТМО 17646153051  ОКПО 4122131  **Банковские реквизиты:**  К/сч. № 40102810945370000020  Сч. № 03100643000000012800 Отделение Владимир Банка России //УФК по Владимирской обл. г. Владимир  БИК 011708377  КБК 90311105035130000120 |  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Сдал** | **Принял** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Гуляев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | м.п. |

Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Техническая характеристика**

**передаваемого в аренду помещения, расположенного по адресу:**

**Владимирская область, Петушинский район, МО поселок Вольгинский (городское поселение), п. Вольгинский, ул. Новосеменковская, д. 14**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта аренды | Краткая техническая характеристика |
| нежилое помещение первого этажа пятиэтажного четырехквартирного жилого дома, обозначенное на поэтажном плане № 28, 29 | Стены кирпичные оштукатуренные; полы – деревянные, линолеум; проемы оконные двойные – деревянные; проемы дверные простые. Инженерное оборудование – устаревшее отечественное, требует замены. Требуется капитальный ремонт.  Отопление, водопровод, канализация, – централизованные.  Электричество – скрытая проводка. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Гуляев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| м.п. | м.п. |