Проект (для субъектов малого и среднего предпринимательства):

**Договор аренды**

**муниципального имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Калининск** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024** г. |

Администрация Калининского муниципального района Саратовской области, именуемая в дальнейшем - Арендодатель, в лице главы Калининского муниципального района Саратовской области Лазарева Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем - Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

|  |
| --- |
| **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** |

* 1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование объект муниципального имущества – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.(далее по тексту Объект).

1.2. Арендуемый Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Арендуемый Объект сдается в аренду вместе с системами инженерного обеспечения и средствами коммуникаций.

1.4. В силу п. 1. ст. 617 ГК РФ переход права собственности на указанный Объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

1.5. Прием и передача Объекта указанного в п. 1.1., осуществляется по 2-х стороннему акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

|  |
| --- |
| **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** |

* 1. Арендуемый Объект будет использоваться Арендатором для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Арендодатель гарантирует, что передаваемый арендуемый Объект на момент заключения Договора никому не продан, не сдан в аренду, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит

2.3. В течение всего срока аренды Арендодатель не вправе распоряжаться арендуемым Объектом, в том числе отчуждать, передавать в залог, иным образом обременять арендуемый Объект без письменного согласия Арендатора.

|  |
| --- |
| **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** |

* 1. **Арендатор вправе:**
     1. Технически укреплять арендуемый Объект в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.
     2. Самостоятельно устанавливать режим работы в арендуемом Объекте.
     3. Устанавливать в арендуемом Объекте собственное оборудование, оргтехнику и иное имущество.
     4. Осуществлять внутреннюю охрану и обеспечивать сохранность своих материально-технических ценностей собственными силами, для чего устанавливать режим внутренней охраны в арендуемом Объекте а также устанавливать в арендуемом Объекте охранные системы и иные системы безопасности, необходимые, с точки зрения Арендатора, для надлежащей охраны арендуемого Объекта.
     5. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемый Объект в субаренду, как в целом, так и частично, на срок, не превышающий срок действия Договора. При этом ответственность за сохранность арендуемого объекта и выполнение условий Договора несет Арендатор. При сдаче в субаренду не изменять целевое назначение Объекта.

3.1.7. Расторгнуть Договор в соответствии с положениями раздела 10 Договора.

3.1.8. Арендатор имеет также иные права и несет иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. **Арендатор обязан:**
     1. Использовать арендуемый Объект в соответствии с условиями Договора.
     2. Соблюдать требования противопожарного режима, установленные для арендуемого Объекта, поддерживать техническое и санитарное состояние арендуемого Объекта на требуемом нормативными документами уровне.
     3. Своевременно уплачивать Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.
     4. За свой счет устранять повреждения арендуемого Объекта, неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций и оборудования в арендуемом Объекте, произошедшие по вине Арендатора. По факту повреждения арендуемого Объекта, аварий коммуникаций и оборудования, обнаружения неисправностей, поломок, Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления указанных событий составляют двусторонний акт (заключение), в котором должны быть зафиксированы произошедшие повреждения, а также установлены возможные их причины и виновник.
     5. Беспрепятственно, при наличии такой возможности, в соответствии с внутренними документами Арендатора, и в соответствии с условиями Договора, допускать в арендуемый Объект уполномоченных представителей Арендодателя с целью проверки его использования.
     6. Не завозить и не хранить в арендуемом Объекте ядохимикаты, радиоактивные и взрывоопасные вещества.

3.2.7. Не осуществлять без письменного согласования с Арендодателем перестройку, достройку и перепланировку арендуемого Объекта.

3.2.8. Заключать от своего имени и за свой счет договоры с соответствующими организациями на оказание коммунальных услуг (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации), эксплуатационных услуг и услуг по техническому обслуживанию, необходимых для нормального использования арендуемого Объекта и деятельности Арендатора.

3.2.9. Поддерживать в рабочем состоянии инженерные коммуникации, обеспечивающие нормальное использование Арендатором арендуемого Объекта, содержать арендуемый Объект в состоянии, соответствующем требованиям нормативных документов по пожарной безопасности и промсанитарии, исполнять предписания административных и надзорных органов, а также иных организаций в части, относящейся к зоне ответственности Арендодателя.

* 1. **Арендодатель вправе:**
     1. **В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, получать Арендную плату и иные платежи, установленные Договором.**
     2. Требовать от Арендатора выполнения условий Договора.
     3. Расторгнуть Договор в соответствии с положениями статьи 10 Договора.
     4. В порядке и на условиях, предусмотренных Договором, требовать от Арендатора возмещения ущерба, причиненного арендуемому Объекту.
  2. **Арендодатель обязан:**
     1. В срок и в порядке, указанном в статье 5 Договора, передать Арендатору арендуемый Объект.
     2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, когда деятельность Арендатора создает реальную угрозу арендуемому Объекту или хозяйственной деятельности Арендодателя.

3.4.3. Одновременно с подписанием Договора передать Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

|  |
| --- |
| **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ** |

4.1. Годовая арендная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС).

4.2. Внесения арендной оплаты по договору аренды с учетом льгот:

в первый год аренды - 40 % размера арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС);

ежемесячная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС)

во второй год аренды – 60 % размера арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС);

ежемесячная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС)

в третий год аренды – 80% размера арендной платы, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС);

ежемесячная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС)

в четвертый и пятый год аренды – 100 % размера арендной платы, что составляет\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей (без учета НДС);

ежемесячная плата составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без учета НДС)

Ежемесячная арендная плата (далее – Арендная плата) за пользование арендуемым Объектом перечисляется арендатором самостоятельно по следующим реквизитам:

счет № 03100643000000016000,

единый казначейский счет 40102810845370000052,

ИНН 6415001919 КПП 641501001,

Получатель: УФК по Саратовской области (Управление земельно-имущественных отношений администрации Калининского муниципального района Саратовской области),

Банк: Отделение Саратов//УФК по Саратовской области, г.Саратов;

БИК 016311121, код бюджетной классификации 21611105035130000120, код ОКТМО 63621101.

УИН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Исчисление и перечисление в бюджет НДС осуществляется Арендатором самостоятельно по месту учета в налоговом органе в соответствии с п. 3 ст. 161 НК РФ.

* 1. Арендная плата включает в себя стоимость следующих услуг:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование услуг** | **Включены / не включены** |
| Электроснабжение | Не включены |
| Теплоснабжение | Не включены |
| Водоснабжение | Не включены |
| Канализация | Не включены |
| Эксплуатационные услуги | Не включены |
| Техническое обслуживание | Не включены |
| Телефонная связь | Не включены |

4.3.Стороны установили, что датой начала начисления Арендной платы по Договору, является дата фактической передачи арендуемого Объекта Арендатору, подтвержденная подписанным Сторонами Актом приема-передачи арендуемого Объекта.

4.4.Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно путем перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата.

Датой оплаты считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета Арендатора.

Первый платеж за аренду по настоящему Договору производится в ближайшую дату платежа, следующую за датой подписания Договора обеими Сторонами.

Арендная плата за неполный календарный месяц рассчитывается как отношение произведения Арендной платы за месяц и фактического количества календарных дней аренды в данном месяце к общему количеству календарных дней в данном месяце.

|  |
| --- |
| **5. ПОРЯДОК ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ** |

5.1.Арендодатель обязуется в течение 3 (три) календарных дней с момента подписания Сторонами Договора передать Арендатору арендуемый Объект в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

5.2. Передача Арендодателем арендуемого Объекта и его принятие Арендатором осуществляется по Акту приема-передачи, который становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания Сторонами.

5.3.Арендуемый Объект считается переданным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.4.Арендуемый Объект принимается Сторонами в состоянии, указанном в Акте приема-передачи.

5.5.Возврат арендуемого Объекта осуществляется на основании Акта приема-передачи, подписанного Сторонами в последний день срока действия Договора.

5.6.При прекращении Договора Арендатор передает Арендодателю арендуемый Объект в исправном состоянии вместе с неотделимыми улучшениями, которые были согласованны с Арендодателем.

5.7.Арендуемый Объект считается возвращенным Арендодателю, а начисление Арендной платы прекращается, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

* + 1. **6. СРОК АРЕНДЫ**

6.1.Арендуемый Объект предоставляется в аренду на срок 5 (пять) лет.

6.2.Обязанность Арендатора по уплате арендной платы, содержанию арендуемого Объекта и другие вытекающие из Договора обязанности возникают у Арендатора с момента подписания Акта приема-передачи арендуемого Объекта.

|  |
| --- |
| **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** |

7.1.Договор вступает в силу со дня подписания и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по саратовской области и действует до окончания срока аренды.

Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились, что условия Договора применяются также к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Договора Сторонами.

**8. ПОРЯДОК ПРОИЗВЕДЕНИЯ НЕОТДЕЛИМЫХ И ОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ**

8.1. В случае если Арендатором планируется произвести неотделимые улучшения арендуемого Объекта, в том числе улучшения, которые повлекут изменения в первоначальной планировке арендуемого Объекта, стоимость и перечень соответствующих работ подлежат согласованию с Арендодателем, и оформляются дополнительным соглашением Сторон.

Условия настоящего пункта Договора не ограничивают право Арендатора в течение всего срока действия Договора запросить согласие Арендодателя на осуществление Арендатором иных неотделимых улучшений арендуемого Объекта и произвести такие неотделимые улучшения арендуемого Объекта в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

8.3. Затраты на неотделимые улучшения арендуемого Объекта, согласованные с Арендодателем и произведенные Арендатором, возмещению не подлежат.

8.4. Стороны согласились, что отделимыми улучшениями арендуемого Объекта признаются установленные Арендатором[[1]](#footnote-2) перегородки, инженерные и электронные системы, устройства, декоративные элементы, которые по окончании срока действия Договора легко демонтируются без ущерба для арендуемого Объекта и/или перемещаются без демонтажа, и после отделения которых от арендуемого Объекта, ремонт либо не требуется, либо требуется только текущий ремонт.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемого Объекта являются его собственностью.

8.5. Все отделимые улучшения арендуемого Объекта по истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении подлежат изъятию и вывозу силами и за счет средств Арендатора до дня возврата арендуемого Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи, или в иной срок, согласованный с Арендодателем.

|  |
| --- |
| **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** |

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

9.2. Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный арендуемому Объекту его виновными действиями. В случае повреждения арендуемого Объекта по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю фактическую стоимость нанесенного ущерба, подтвержденную документально. При этом фактический ущерб определяется на основании двустороннего акта, составленного уполномоченными представителями Сторон не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня причинения ущерба, и, при отсутствии возражений Сторон, возмещается Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня составления данного акта. В случае несогласия какой-либо из Сторон с денежной оценкой фактического ущерба, Стороны совместно выбирают независимую уполномоченную экспертную организацию, имеющую соответствующую лицензию, для оценки причиненного ущерба и установления виновной Стороны. Оплата услуг вышеуказанной организации проводится за счет Арендодателя. В случае подтверждения уполномоченной экспертной организацией виновности Арендатора и денежной оценки ущерба, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю фактический ущерб в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента составления акта (заключения) такой уполномоченной экспертной организацией, при условии, что Арендатор был надлежащим образом ознакомлен с данным актом (заключением).

9.3. В случае не внесения Арендатором Арендной платы в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования от просроченной к уплате суммы, за каждый день просрочки. Начисление и уплата пени производится на основании письменного требования Арендодателя.

|  |
| --- |
| **10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА** |

10.1. Арендодатель и Арендатор вправе расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

10.2. Вносить изменения в договор в одностороннем порядке и по соглашению сторон не возможно.

**11. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (войны, землетрясения, наводнения, пожара и т.п.).

11.2. Сторона, не имеющая возможности выполнить свое обязательство, должна заблаговременно письменно уведомить другую сторону о возникшем препятствии.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства непрерывно действуют в течение 3-х месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

|  |
| --- |
| **12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПО ДОГОВОРУ** |

12.1. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его действительностью, исполнением, прекращением или отменой, если иное не предусмотрено Договором, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

|  |  |
| --- | --- |
| **13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**  13.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.  13.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОРА и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.  К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:  1.Приложение № 1 – Акт приема-передачинежилого помещения;    **12. ПОДПИСИ СТОРОН** | |
| **Арендодатель** | | **Арендатор** |
| Администрация Калининского муниципального района Саратовской области  412484, Саратовская область, г. Калининск, ул. Коллективная, 61.  ИНН 6415001965  Глава муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.Г. Лазарев** | |  |

Приложение

к договору аренды

№\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи нежилого недвижимого имущества**

**г. Калининск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 2024г.

Настоящий акт приема-передачи удостоверяет, что администрация Калининского муниципального района Саратовской области, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице главы Калининского муниципального района Саратовской области Лазарева Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава, передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем – **«Арендатор»**, принимает следующий объект:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние Объекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ полностью соответствует условиям вышеназванного договора аренды муниципального имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ**  **Арендодатель:** | * 1. **ПРИНЯЛ**   **Арендатор:** |
| **Глава муниципального района** |  |

1. [↑](#footnote-ref-2)