**ДОГОВОР АРЕНДЫ проект**

муниципального имущества городского поселения город Поворино

Поворинского муниципального района Воронежской области

город Поворино

Воронежская область «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2024г.

**Администрация городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице исполняющего обязанности главы администрации Бурова Валерия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее муниципальное имущество городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района Воронежской области: здание (назначение: нежилое), площадь 47,9 кв.м., расположено по адресу: Воронежская область, Поворинский район, г.Поворино, ул.Жукова, 1а, кадастровый номер 36:23:0105009:123, этажей 1, в том числе подземных 0, год завершения строительства 1991, назначение использования: деятельность не запрещенная законом, именуемое в дальнейшем «Имущество».

Состояние передаваемого в аренду Имущества определено в акте приема – передачи в аренду Имущества (приложение № 1), являющегося неотъемлемой частью договора.

Имущество является собственностью городского поселения город Поворино, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации №36:23:0105009:123-36/186/2020-3 от 01.09.2020г.

1.2. Имущество, сданное в аренду, остается муниципальной собственностью. Сдача Имущества в аренду не влечет передачу прав собственности на него.

1.3. Объект считается возвращенным после подписания обеими сторонами акта приема-передачи, в связи с окончанием срока аренды или досрочным прекращением Договора. День передачи Имущества Арендодателю по акту приема-передачи является последним днем, за который Арендодатель начисляет арендную плату.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Права и обязанности** **«Арендодателя»**:

2.1.1. В десятидневный срок с момента подписания настоящего договора Арендодатель обязан передать Арендатору в аренду Имущество по акту приема-передачи. Арендуемое Имущество считается переданным в аренду с момента подписания акта приема-передачи.

2.1.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в деятельность Арендатора.

2.1.3. Арендодатель вправе, в случае изменения арендной платы в соответствии с отчетом независимого оценщика, изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Начисление арендной платы по новой ставке производится не ранее чем через месяц со дня вступившего в силу и опубликованного в средствах массовой информации отчета оценщика является обязательным для Арендатора. Опубликование указанного отчета оценщика является уведомлением Арендатору об изменении ставки арендной платы и обязывает его получить у Арендодателя новый расчет арендной платы, под роспись. Цена договора в течение всего срока его действия не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

2.1.4. Арендодатель обязан письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Имущества в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части) в сроки, указанные Арендодателем.

2.1.5. Арендодатель вправе осуществлять контроль, за использованием по назначению арендуемого Имущества. В случае выявления фактов использования Имущества (части имущества) не по назначению, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

2.1.6. Арендодатель вправе в судебном порядке требовать возмещение ущерба от порчи сданного в аренду Имущества, на основании данных о его состоянии, отраженных в актах приема-передачи, обследования и использования.

2.1.7. Арендодатель обязан в течение 10 дней после прекращения действия Договора принять Имущество по акту приема-передачи.

**2.2. Права и обязанности** **«Арендатора»**:

2.2.1. Арендатор не вправе осуществлять действия, влекущие какое – либо обременение предоставленных арендатору имущественных прав, а именно: сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаем), за исключением предоставления в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное [пунктом 14 части 1 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=669AFA359061F697D866E92D342FC3C8BAD5DB89167C6194C41D05F9035BCB2C583BDFC91B3B81B401016BFB79385DB6DFD1C3862AA90DJ) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендуемое имущество в безвозмездное пользование, по договорам о совместном пользовании, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц.

2.2.2. Арендатор обязан использовать арендованное муниципальное Имущество исключительно по его прямому назначению, указанному в п. 1.1. Договора.

2.2.3. Арендатор обязан содержать арендуемое Имущество за счет собственных средств, в полной исправности, надлежащем техническом, санитарном и эстетическом состоянии в соответствии с требованиями СЭН, а также в соответствии с договорами, заключенными с обслуживающими организациями; обеспечивать пожарную, электроэнергетическую и иную безопасность.

2.2.4. Арендатор обязан своевременно, за счет собственных средств, производить текущий ремонт Имущества.

2.2.5. Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем в установленном порядке производить капитальный ремонт Имущества, за свой счет. Арендатору не возмещаются затраты за произведенный текущий и капитальный ремонт принятого в аренду Имущества.

2.2.6. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя, по оформленному в установленном порядке разрешению, производить за свой счет реконструкцию, переоборудование Имущества. Затраты, понесенные при выполнении указанных работ, Арендатору не возмещаются. Неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе выполнения работ по реконструкции, остаются муниципальной собственностью.

2.2.7 Арендатор в процессе эксплуатации несет расходы:

- по содержанию непосредственно прилегающей к Имуществу территории и элементов внешнего благоустройства, на ней расположенных;

- по содержанию и техническому обслуживанию имущества, предоставленного в аренду;

- по коммунальным услугам, по вывозу строительного мусора и бытовых отходов.

2.2.8. Арендатор обязан поддерживать в надлежащем состоянии фасады Имущества. Если в аренде находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания. Затраты Арендатора на ремонт определяются исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания.

2.2.9. Арендатор обязан обеспечивать сохранность муниципального Имущества и возмещать Арендодателю нанесенный ему по вине Арендатора ущерб от порчи принятого в аренду Имущества.

2.2.10. Арендатор обязан при обнаружении аварий или признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования в арендуемом им Имуществе, немедленно устранять выявленные повреждения за свой счет, а также возмещать ущерб, нанесенный третьим лицам и Арендодателю вследствие непринятия необходимых мер к их выявлению и устранению.

2.2.11. Если арендуемое Имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю и третьим лицам.

2.2.12. Арендатор обязан своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Имуществом.

2.2.13. Арендатор обязан производить сверку расчетов арендных платежей не реже 1 раза в квартал, а также оплачивать по отдельным договорам коммунальные и прочие целевые услуги.

2.2.14. Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисления арендной платы не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным.

2.2.15. Арендатор обязан незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя возможность контроля, за использованием арендованного Имущества (допуск в помещения, осмотр, предоставление документации и т.д.).

2.2.16. Арендатор обязан в течение 10 дней после прекращения действия Договора возвратить Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормативного износа со всеми неотделимыми улучшениями.

2.2.17. Освободить арендуемое помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), при наличии решения Арендодателя о капитальном ремонте здания, его сносом в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.18. Арендатор обязан незамедлительно уведомить Арендодателя об изменении своих адресов, телефонов и банковских реквизитов. Неисполнение Арендатором настоящего пункта лишает его права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомления были произведены Арендодателем ненадлежащим образом.

2.2.19. Размещение Арендатором рекламы на наружной части арендуемого Имущества должно быть согласовано в установленном порядке.

**3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

3.1. Размер арендной платы за имущество, указанное в п.1.1 настоящего **договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в месяц без НДС.**

3.2. В соответствии с решением Совета народных депутатов городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района Воронежской области от 20.03.2020г. №37 «Об утверждении Порядка формирования, ведения, ежегодного дополнения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.» ( в редакции решения от 27.11.2020г.№70) установлен следующий порядок уплаты Арендатором арендной платы:

- в первый год срока действия договора аренды – 40% размера арендной платы;

- во второй год срока действия договора аренды – 60% размера арендной платы;

- в третий год срока действия договора аренды – 80% размера арендной платы;

- в четвертый год срока действия договора аренды и далее – 100% размера арендной платы.

Льготы по оплате арендной платы предоставляются при условии:

1) использования арендатором муниципального имущества по целевому назначению;

2) соблюдения арендатором установленных договором аренды сроков внесения арендной платы;

3) поддержания арендатором муниципального имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, недопущения порчи муниципального имущества;

4) соблюдения арендатором запрета на передачу муниципального имущества в субаренду (поднаем), за исключением предоставления в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное [пунктом 14 части 1 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=669AFA359061F697D866E92D342FC3C8BAD5DB89167C6194C41D05F9035BCB2C583BDFC91B3B81B401016BFB79385DB6DFD1C3862AA90DJ) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», или безвозмездное пользование, переуступку прав пользования им, передачу прав пользования муниципальным имуществом в залог, внесение в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности.

**При нарушении арендатором указанных условий льготы по оплате арендной платы не подлежат применению.**

3.2. Арендная плата ежемесячно перечисляется Арендатором не позднее двадцатого числа отчетного месяца по следующим реквизитам:

счет 03100643000000013100 в Отделение Воронеж Банка России//УФК по Воронежской области г.Воронеж, БИК 012007084,

к/сч. 40102810945370000023.

Получатель: ИНН 3623006623, КПП 362301001,  УФК по Воронежской области

 (администрация городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района), КБК  91411105075130000120,  ОКТМО 20639101.

В назначении платежа указать “Арендная плата по договору аренды муниципального имущества   № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г. г. за … месяц”.

Днем оплаты является день поступления денежных средств на указанный расчетный счет.

3.3. НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

3.4. Дата начала исчисления арендных платежей устанавливается, исходя из п.7.1 Договора. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 1-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.5 Арендатор обязан при продлении договора аренды погасить полностью задолженность по предыдущему договору. В случае неуплаты, все поступающие денежные средства направляются на погашение долга и пени по предыдущим договорам.

3.6. Изменение арендной платы допускается в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора.

3.7. Оплата за коммунальные услуги производится Арендатором по отдельным договорам с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг, организациями, обеспечивающими вывоз мусора и уборку прилегающей территории и другими.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендодатель не несет ответственность за убытки Арендатора, возникающие в результате хозяйственной деятельности последнего, в том числе от использования, арендуемого Имущества.

4.2. Арендатор несет ответственность за все убытки третьих лиц, возникшие в результате хозяйственной деятельности Арендатора при использовании арендуемого Имущества.

4.3. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

4.4. В случае аварий инженерных сетей, конструкций здания и коммуникаций, находящихся в арендуемом Имуществе, и по вине Арендатора, последний возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю и третьим лицам.

4.5. В случае порчи Имущества Арендатор возмещает стоимость Имущества согласно заключению независимого эксперта, а также затраты по оценке Имущества.

4.6. Арендодатель может досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без обращения в Арбитражный суд, а также без возмещения убытков Арендатору (направив не менее чем за 30 календарных дней уведомление Арендатору), а Арендатор обязан освободить занимаемое Имущество в сроки, указанные в уведомлении в случаях:

-если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Имущества и прилегающей территории;

-в случае проведения самовольной реконструкции, переоборудовании и перепланировки Имущества, при этом Арендатор обязан привести Имущество в первоначальное состояние;

-при не внесении Арендатором арендных платежей в течение 2-х месяцев подряд;

в случае проведения капитальных работ без подписанного Арендодателем дополнительного соглашения;

-при нарушении Арендатором условий п. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.10, 2.2.11 настоящего договора;

-при невыполнении Арендатором обязательств по дополнительным соглашениям к настоящему договору в сроки, определенные в указанных соглашениях;

-при нарушении разрешительных условий и ненадлежащего содержания Имущества, подтверждающихся привлечением Арендатора к административной ответственности 2 и более раз;

-в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания (или его части) на капитальный ремонт, его ликвидации по градостроительным соображениям (аварийное состояние), а также в рамках развития застроенных территорий;

-при необходимости использования Имущества для муниципальных нужд;

-за невыполнения обязательств по погашению задолженности, договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя.

4.7. Арендатор может досрочно расторгнуть настоящий договор, направив не менее чем за 30 календарных дней уведомление Арендодателю об освобождении Имущества.

**5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Досрочное расторжение настоящего Договора может быть произведено по инициативе обеих сторон в случаях, указанных в Законодательстве РФ и настоящем договоре, которое должно быть оформлено соглашением о расторжении, подписанным обеими сторонами.

5.2. Взаимоотношения сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, регламентируются действующим законодательством.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры по настоящему договору разрешаются по согласованию сторон, а при невозможности достичь согласия, спор передается на рассмотрение арбитражного суда.

**7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_..

7.2. Не менее чем за два месяца до истечения срока права аренды, приобретенного по результатам торгов, Арендатор уведомляет письменно Арендодателя о намерении заключить новый Договор аренды. В противном случае Договор считается расторгнутым с момента окончания срока его действия, о чём Арендодатель в течение 10 дней направляет Арендатору соответствующее уведомление.

Уведомление Арендатора на продление договора аренды не принимается, если имеются нарушения условий предыдущего Договора.

7.3. По истечении срока права аренды, указанного в п. 7.1. Договора, а также при наличии уведомления Арендодателя, указанного в п. 7.2. Договора, заключения договора аренды на новый срок с Арендатором осуществляется в соответствии с требованиями статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, подписанных сторонами, имеющих равную юридическую силу.

8.2. Договор аренды подлежит обязательной регистрации Арендатором в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

8.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**   **Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация городского поселения город Поворино Поворинского**  **муниципального района**  **Воронежской области**  397350, Воронежская область, Поворинский район, г. Поворино, пл. Комсомольская, д.2  ИНН 3623006623  Исполняющий обязанности  Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.А.Буров**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

## Приложение

## к договору аренды муниципального имущества

## №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

## АКТ

приема-передачи муниципального имущества

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_г..

**Администрация городского поселения город Поворино Поворинского муниципального района Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице исполняющего обязанности главы администрации Бурова Валерия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** другой стороны**,** составили настоящий акт о следующем:

На основании договора аренды здания № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г**.** Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее муниципальное имущество городского поселения город Поворино:

здание (назначение: нежилое), площадь 47,9 кв.м., расположено по адресу: Воронежская область, Поворинский район, г.Поворино, ул.Жукова, 1а, кадастровый номер 36:23:0105009:123, назначение использования: деятельность не запрещенная законом

Техническое состояние нежилого здания на момент передачи удовлетворительное и соответствует требованиям по его эксплуатации.

###### ПЕРЕДАЛ ПРИНЯЛ

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация городского поселения город Поворино Поворинского**  **муниципального района**  **Воронежской области**  397350, Воронежская область, Поворинский район, г. Поворино, пл. Комсомольская, д.2  ИНН 3623006623  Исполняющий обязанности  Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.А.Буров**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |