*Приложении № 2*

*к Аукционной документации*

 *на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Руднянского городского поселения*

ПРОЕКТ

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**о передаче в аренду недвижимого имущества,**

**находящегося в муниципальной собственности Руднянского городского поселения**

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Отдел управления Руднянским городским поселением администрации Руднянского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя главы Руднянского муниципального района-начальника отдела управления Руднянским городским поселением Полетаева Владимира Александровича, действующего на основании Положения об отделе управления Руднянским городским поселением, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый) в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Общие условия**

1.1 На основании результатов проведённого открытого аукциона на право заключения договора аренды (протокол № от ),Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: 403601, Волгоградская область, Руднянский район, р.п. Рудня, ул. Совхозная, д. 1, пом. 1а, для использования под розничную торговлю (при этом осуществляемая деятельность не должна создавать неудобств и нарушать покой жителей многоквартирного дома, в котором расположено помещение и близлежащих домов).

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору). Акт приема-передачи Имущества подписывается обеими Сторонами.

1.3. Имущество сдается в аренду сроком на 5 лет с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

 1.5. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

 1.6. В соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

1. **Обязанности Сторон**
	1. Арендодатель обязан:

- в пятидневный срок после утверждения настоящего договора представить соответствующее имущество Арендатору по приемо-сдаточному акту;

 - в случае окончания или досрочного расторжения договора, в трехдневный срок принять у Арендатора имущество по приемо-сдаточному акту.

 2.2. Арендатор обязан:

* Использовать нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.п. 1 настоящего Договора и технической документации на него;
* содержать арендуемое имущество в полной исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;
* не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя;
* своевременно производить за свой счет текущий ремонт;
* в установленные настоящим Договором сроки производить перечисление арендной платы;
* письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и передать его Арендодателю по приемо-сдаточному акту в исправном состоянии с учетом нормативного износа. При этом полностью должна быть произведена оплата арендной платы по дату фактического освобождения нежилого помещения, а факт расторжения договора подтвержден приказом отдела управления Руднянским городским поселением и утвержденным актом сдачи освобождаемого Арендатором нежилого помещения;
* в случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению;
* не сдавать арендуемое нежилое помещение, как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

**3. Расчеты и платежи**

3.1. Размер ежемесячной арендной платы определяется в соответствии с расчетом, указанным в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.2. Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы без учета НДС.

Сумма арендной платы в рублях, без учета НДС, составляет \_\_\_\_\_\_руб*.* коп. в месяц, перечисляется на счёт отдела управления Руднянским городским поселением администрации Руднянского муниципального района

**ИНН 3453005620 КПП 345301001**

**Получатель: УФК по Волгоградской области (л/с 03293D04930 Отдел управления Руднянским городским поселением администрации Руднянского муниципального района)**

**Р/сч 40101810300000010003 Отделение Волгоград г. Волгоград**

**БИК 041806001**

**ОКТМО 18647151**

**КБК 953 11105075130000 120, назначение платежа: арендная плата по договору аренды № от « » 2019 г. за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_месяц 20\_\_ г.**

Сумму НДС арендатор оплачивает самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

Оплата аренды производится за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца.

 3.3 Арендатор самостоятельно заключает договоры на коммунальные услуги.

# 3.4Размер 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. **Порядок изменения и расторжения договора**

4.1 Изменение условий договора (кроме предусмотренных пунктом 3.5.), не допускается по соглашению сторон.

4.2 Не выполнение одной из сторон условий договора, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием для возбуждения в одностороннем порядке вопроса о расторжении договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке при несогласии Арендатора с величиной арендной платы в случае ее пересмотра при наличии обоснованных для этого пересмотра причин.

 4.4. Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

 4.5. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора, в случае, если возникла необходимость использования арендованного имущества для собственных нужд.

 4.6. В случае ликвидации Арендатора Договор считается расторгнутым с момента прекращения деятельности ликвидационной комиссии.

 4.7. В случае неоплаты за аренду муниципального имущества более двух периодов (месяцев) подряд или имеющейся задолженности за поставленные коммунальные услуги, собственник данного имущества имеет право на расторжение договора аренды в одностороннем порядке.

**5. Порядок возврата арендуемого имущества арендодателю**

5.1 Возврат арендуемого Имущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

5.2. Для приема-передачи арендованного Имущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

5.3 Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - сдаче арендуемого Имущества на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

5.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имущество готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

5.5 Арендуемое Имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

5.6. При передаче арендуемого Имущества составляется акт приема - сдачи, который подписывается всеми членами комиссии.

5.7. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - сдачи.

5.8. Арендованное Имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении срока внесения арендной платы, установленного п.3.2. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,5% от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодным для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также возместить иные убытки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора, либо досрочного его расторжения.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пеню в размере 0,5% от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.7. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

**7. Особые условия**

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемом помещении без согласования с Арендодателем.

7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

7.5. Условия настоящего договора сохраняют свою силу в течение срока действия настоящего договора, а также в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора по сравнению с правилами настоящего договора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.1. - 3.8. настоящего договора.

7.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**8. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель:**

Отдел управления Руднянским городским поселением администрации Руднянского муниципального района

403601, Волгоградская область, Руднянский район, р.п. Рудня, ул. Комсомольская, 1

Телефон 8(84453) 7-24-71, эл. почта- usp\_sloboda@mail.ru

ИНН 3453005620 КПП 345301001

Р/сч 40204810700000000167 Отделение Волгоград г. Волгоград

БИК 041806001

Получатель: УФК по Волгоградской области (л/с 03293D04930 Отдел управления Руднянским городским поселением администрации Руднянского муниципального района)

ОКТМО 18647151

Телефон 8(84453) 7-24-71, эл. почта- usp\_sloboda@mail.ru

Заместитель главы-начальник отдела

Управления Руднянским городским поселением

Администрации Руднянского муниципального района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Полетаев

МП

**Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

МП

**К Договору прилагаются:**

Приложение 1. Акт приема-передачи,

Приложение 2. Расчет арендной платы

Приложение № 1

к Договору о передаче в аренду недвижимого имущества

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_20 г. № \_\_\_\_

**АКТ**

**приема - передачи**

**р.п. Рудня «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.**

 Мы, нижеподписавшиеся, от лица Арендодателя, с одной стороны, и от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды муниципального недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. № \_\_\_\_, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование и место расположения имущества** | **Площадь,****кв.м.** | **Характеристика** | **Вид деятельности** |
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская область, Руднянский район, р.п. Рудня, ул. Совхозная, д. 1, пом. 1а. | 102 | Помещение находится на первом этаже многоквартирного жилого дома, здание кирпичное, год постройки 1963 г., техническое состояние помещения – требует текущего ремонта. | для использования под розничную торговлю. |

 Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии, требуется текущий ремонт. Общее состояние помещения соответствует требованиям по его эксплуатации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

##  От лица Арендодателя: От лица Арендатора:

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

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

МП МП

Приложение № 2

к Договору о передаче в аренду недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_\_20 г. № \_\_\_\_

## Р А С Ч Е Т

***арендной платы за пользование нежилым помещением, расположенным по адресу: Россия, Волгоградская область, Руднянский район, р.п. Рудня, ул. Совхозная, д. 1,***

***пом. 1а***

Арендуемая площадь: 102 кв.м.

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Цена ежемесячной арендной платы за имущество по условиям аукциона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в месяц без учета НДС.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

##  От лица Арендодателя: От лица Арендатора:

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

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

МП МП