ПРОЕКТ ДОГОВОРА

аренды муниципального имущества

ст. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

|  |
| --- |
|  |
| Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район (353730, Краснодарский край, ст-ца Каневская, ул. Вокзальная, 32 пом. 23, ИНН 2334009366, ОГРН 1022303980126), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения об управлении имущественных отношений администрации муниципального образования Каневской район, утвержденного решением Совета муниципального образования Каневской район от 29 марта 2017 года № 127, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем: |

1. Общие условия

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, недвижимое имущество, необходимое для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Объект», в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.2. Передаваемый объект является муниципальной собственностью муниципального образования Каневской район, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект будет использоваться для осуществления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать цель предоставления имущества).

1.4. Не использование Объекта Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

1.5. Объект передается Арендатору по результатам торгов в форме открытого аукциона на право аренды муниципального недвижимого имущества, на основании протокола № \_\_ комиссии по проведению конкурсов и аукционов от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года (прилагается копия протокола).

1.6. Порядок и условия заключения настоящего договора являются условиями публичной оферты (указывать в случае предоставления имущества по результатам торгов).

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в \_\_\_\_ экземплярах.

Акт приема-передачи приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

2.1.2. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором на расчетный (лицевой счет/ код бюджетной классификации) счет Арендодателя арендной платы, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, а также пени, установленной настоящим Договором, в том числе и в судебном порядке.

2.1.3. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования и поддержания арендуемого имущества в надлежащем состоянии.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Объекта, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять от Арендодателя Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи.

2.2.2. Осуществлять безопасную эксплуатацию Объекта.

2.2.3. Выполнять требования законодательства Российской Федерации в области обеспечения безопасности Объекта.

2.2.4. Перечислять арендную плату, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, на расчетный (лицевой счет, счет бюджетной классификации) счет Арендодателя в установленный настоящим Договором срок.

2.2.5. Пользоваться арендованным Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.6. В случае необходимости нести расходы на содержание арендуемого Объекта и поддерживать его в исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

При необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Объекта.

2.2.7. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию (изменение) арендуемого Объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Не осуществлять действия, влекущие обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, в том числе не сдавать арендуемый Объект в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

2.2.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый Объект представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.10. В течение 3-х дней после прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемый Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

2.2.11. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении безвозмездно передать Арендодателю все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объекта и неотделимые без вреда от конструкций Объекта, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Оплата за аренду муниципального имущества производится на основании постановления администрации муни­ципального образо­вания Каневской район от 16.09.2016 года № 1639 «Об утверждении Методики определения размера годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Каневской район».

Арендная плата за пользование Объектом соответствует размеру, установленному по результатам торгов.

3.2. Годовая рыночная стоимость права пользования (аренды) муниципального имущества согласно отчету независимого оценщика составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек с учетом НДС, что в месяц составляет **\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается в порядке, установленном законодательством о налогах и сборах.

3.3. Арендная плата, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, а также пеня, установленная настоящим Договором, в полном объеме перечисляются Арендатором на следующие реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать реквизиты).

Перечисление арендной платы, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, производится Арендатором за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца.

 Первое перечисление арендной платы, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, в том числе за фактическое пользование муниципальным имуществом с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, производится Арендатором до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор.

3.4. Размер ежегодной арендной платы установлен на момент подписания договора по результатам торгов. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 3.2. Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и учитывается на лицевом счете Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя.

3.5. Цена настоящего договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

3.6. Арендатор имеет право по истечении срока последнего платежа по договору, но не позднее 20 декабря, произвести с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Объект с составлением акта сверки.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на расчетный (лицевой) счет Арендодателя пеню в размере 0,1 процента с просроченной суммы арендной платы, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

4.3. Оплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по уплате арендной платы, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

 5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон и в случае их согласования оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения (соглашения).

5.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных подпунктами 2.2.1-2.2.8 настоящего Договора, а также в случае, если арендная плата не внесена Арендатором два раза подряд.

6. Срок действия договора

 6.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания. Настоящий Договор заключен на срок с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

 6.2. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Объекта.

 6.3. Предоставление имущества на новый срок осуществляется в соответствии с нормами, установленными Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Для разрешения споров, связанных с нарушением Сторонами своих обязательств по настоящему договору либо иным образом вытекающих из договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. При необходимости к претензии прилагаются документы, подтверждающие выявленные нарушения.

7.2. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней со дня ее получения. Если в указанный срок требования полностью не удовлетворены, Сторона, право которой нарушено, вправе обратиться с иском в суд.

7.3. Претензии (ответы на претензии) могут быть направлены Сторонами друг другу одним из нижеперечисленных способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении, ценным письмом с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Стороны. Претензия считается предъявленной в день ее получения другой стороной, а в случае отсутствия другой стороны - в день извещения организацией почтовой связи либо получения информации из интернет-сервиса ФГУП «Почта России» об отсутствии Арендатора по известному Арендодателю адресу или истечения срока хранения почтовой корреспонденции;

- передача лично Стороне или его уполномоченному представителю под роспись;

- Арендодателем при наличии задолженности Арендатора по арендной плате – письмом на электронный почтовый ящик (e-mail) Арендатора. При этом подтверждением такого направления является сохраненная отправившей стороной в ее электронном почтовом ящике скан-копия претензии в формате PDF или JPEG, а также распечатанная бумажная версия отправленного сообщения – такое письмо считается полученным адресатом на следующий календарный день после его отправки. Стороны признают юридическую силу за таким сообщением, полученным путем обмена скан-копиями по электронной почте, а также равенство юридической силы такого сообщения с оригиналом документа, оформленного на бумажном носителе, и допускают представление таких скан-копий документов, в качестве доказательств при разрешении споров.

7.4. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде по месту нахождения Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор субаренды Объекта, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации. Срок действия договора субаренды Объекта не может превышать срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Объекта прекращает свое действие.

8.2. Приложение к Договору подписывается Сторонами и является его неотъемлемой частью.

8.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного Объекта, произведенных Арендатором при долевом участии в капитальном ремонте объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, а также текущем ремонте и реконструкции (изменении) арендуемого муниципального имущества, возмещению Арендатору не подлежит.

8.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого муниципального имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или в случае реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.7. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.8. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему, несет Арендатор.

8.9. Обработка персональных данных Арендатора осуществляется Арендодателем в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Арендатора прекращается по истечении срока исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего Договора.

 Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: |  Арендатор: |

От Арендодателя: От Арендатора:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО

М.П. М.П.

Исп. ФИО

тел.

Акт

 приема-передачи

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. ст.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 1. Мы, нижеподписавшиеся, со стороны Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_ и со стороны Арендатора \_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт в том, что:

Арендодатель передал, а Арендатор принял недвижимое муниципальное имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

2. На момент передачи Объект находится в состоянии, позволяющем использовать его по назначению. На момент приема-передачи Арендатор удовлетворен качественным состоянием передаваемого имущества, осмотрел его до подписания настоящего договора, каких-либо дефектов или недостатков, о которых не было сообщено, он не обнаружил.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды № \_\_ аренды недвижимого муниципального имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИОМ.П. |  Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИОМ.П. |

Исп. ФИО

тел.