*Приложение № 2 к извещению о проведении открытого аукциона по лоту № 2*

**Проект договора**

Зарегистрирован

КИиЗО г. Десногорска

от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ДЕСНОГОРСК» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Десногорск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_

Арендодателем от имени собственника муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области выступает Комитет имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатором выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Названные стороны заключили настоящий договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании протокола № 1 проведения открытого аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_2024 (либо протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от \_\_\_\_\_\_\_\_2024) Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилые встроенные помещения (№ 33-35, 38, 38а, 39, 42, 43), расположенные по адресу: 216400, Российская Федерация, Смоленская область, г. Десногорск, 3 мкр., стр. 10А (1этаж).

1.2.Нежилой фонд передается в аренду для использования под офис, оказание услуг населению.

1.3. Нежилой фонд находится в эксплуатационном обслуживании Общества с ограниченной ответственностью «Комбинат коммунальных предприятий» (далее – Управляющая организация).

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок действия настоящего договора аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1. В случае если Арендатор не занимает помещение на дату, указанную в п. 2.1, условия заключенного договора аренды в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи помещения по акту приема - передачи.

2.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

3.1. Передача нежилого фонда производится по акту приема – передачи с указанием его фактического состояния, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 рабочих дней с момента подписания договора сторонами. Договор направляется Арендатором на государственную регистрацию после подписания акта приема - передачи нежилого фонда.

В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания акта приема - передачи в течение 2 месяцев с момента подписания настоящего договора настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. Акт приема - передачи объекта является неотъемлемой частью договора (приложение №1).

3.3. При прекращении действия договора аренды Арендатор передает объект Арендодателю по акту приема - передачи не позднее 10 рабочих дней после окончания договора, в том состоянии, в котором его получил, или вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями объекта, без компенсации расходов, понесенных на их создание.

3.4. Сдача нежилого фонда в аренду не влечет передачу права собственности на него.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Права Арендодателя:**

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии - в любое время суток.

4.1.2. Ежегодно производит корректировку арендной платы за объект с учетом официально установленного уровня инфляции.

4.1.3. Арендодатель имеет право изъять из пользования Арендатора часть объекта, которая не используется Арендатором или передана в пользование другим лицам без согласия Арендодателя. При этом по инициативе Арендодателя договор досрочно расторгается или изменяются условия договора, касающиеся изымаемой части объекта.

4.1.4. Принимать меры к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Согласовывать производство капитального ремонта объекта аренды.

4.2.2. Уведомить Арендатора о произведенной корректировке арендной платы путем направления в адрес Арендатора соответствующего заказного уведомления не менее чем за один месяц до вступления в силу изменений арендной платы.

4.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего договора.

4.2.4. Осуществлять учет и хранение договора аренды.

**4.3. Права Арендатора:**

4.3.1. Арендатор имеет право сдачи помещения в субаренду только с согласия Арендодателя, но при этом, не меняя целевое назначение нежилого фонда, указанное в п. 1.2. настоящего договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора аренды.

Регистрация договора субаренды на срок свыше года производится в Управлении Росреестра по Смоленской области, если иное не предусмотрено законом.

4.3.2. В случаях сдачи помещений в субаренду ответственным лицом за объект аренды перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. Арендатор имеет исключительное право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования ее установки с Арендодателем и главным архитектором Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области.

**4.4. Обязанности Арендатора:**

**В части регистрации договора:**

4.4.1. Арендатор обязан в течение 30 рабочих дней с момента заключения договора аренды подать в Управление Росреестра по Смоленской области заявление о государственной регистрации договора аренды. Расходы, понесенные при государственной регистрации, несет Арендатор.

**В части арендной платы, оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг:**

4.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за объект аренды в установленные настоящим договором сроки, а также своевременно заключить договоры по содержанию арендуемого помещения с Управляющей организацией и организациями, предоставляющими энергоснабжение, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора (далее – ресурсоснабжающие организации).

4.4.3. Если объект находится в здании (сооружении), имеющем несколько пользователей, Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений в общей площади здания.

4.4.4.Арендатор самостоятельно осуществляет мероприятия по охране окружающей среды, разрабатывает проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, а также самостоятельно осуществляет платежи за негативное воздействие на окружающую среду.

**В части приемки и сдачи помещения:**

4.4.5. Арендатор обязан не позднее 10 рабочих дней с момента подписания настоящего договора сторонами принять помещение от Арендодателя по акту приема - передачи.

4.4.6. Арендатор обязан использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора.

4.4.7. Арендатор обязан не позднее, чем за три месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

Арендатор обязан возвратить имущество в исправном состоянии Арендодателю по акту приема – передачи, произведя необходимый текущий ремонт в срок, установленный Арендодателем, либо уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные на объекте перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для его реконструкции и интерьера без компенсации Арендодателем их стоимости.

Возврат имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема - передачи, в котором определяются ущерб, нанесенный объекту, и сроки его возмещения.

**В части содержания помещения и допуска в него:**

4.4.8. Арендатор обязан содержать арендуемое помещение в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

4.4.9. Арендатор обязан содержать арендуемое помещение в соответствии с требованиями Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 года № 1479, Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Арендатор несет в полном объеме ответственность, предусмотренную КОАП РФ и УК РФ за нарушение правил противопожарного режима.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт арендуемого объекта. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого помещения: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в арендуемый объект для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения).

При наличии в помещении инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно- эксплуатационной организации и аварийно - технических служб.

**В части перепланировки, ремонта и реконструкции:**

4.4.12. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя и решения межведомственной комиссии.

4.4.13. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.14. Арендатор обязан в случае принятия решения Администрацией муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области о реконструкции или сносе арендуемого объекта освободить арендуемый объект в течение трех месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае новое помещение арендатору может быть предоставлено в общем порядке.

**Прочее:**

4.4.15. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно - правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в 7-дневный срок.

**Вывески:**

4.4.16. При устройстве светоцветового оформления Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление здания и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом светоцветового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

4.4.17. Арендатор обязан обеспечить включение имеющихся систем архитектурно - декоративного подсвета зданий, сооружений по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

**5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Размер годовой арендной платы определился \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в сумме руб. () без учета НДС. НДС составляет руб.(). Ежемесячная арендная плата соответственно составляет руб.(), без учета НДС, НДС – руб.().

Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком.

За указанный в разделе 1 настоящего договора объект аренды Арендатор не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным, вносит арендную плату в размере, установленном настоящим договором.

5.2. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы в одностороннем порядке на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. Уведомление об изменении размера арендной платы направляется Арендодателем Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

Изменение арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

5.3. Реквизиты для зачисления арендной платы за нежилые помещения:

Получатель:

ИНН 6724001754 КПП 672401001 УФК по Смоленской области (КИиЗО г. Десногорска л.с.04633011580) Казначейский счет: № 03100643000000016300 ОКТМО 66710000 КБК 90411105074040100120.

Банк получателя:

ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Смоленской области г. Смоленск

БИК: 016614901 Единый казначейский счет (ЕКС): № 40102810445370000055.

В платежном поручении необходимо указывать, номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.4. На сумму арендной платы, перечисляемой по настоящему договору, Арендатор самостоятельно начисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, и перечисляет его в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах от чьего имени произведен платеж.

5.5. В случае изменения условий оплаты аренды объекта к настоящему договору оформляется дополнительное соглашение, которое становится его неотъемлемой частью.

5.6. Оплата аренды объекта производится Арендатором с даты, указанной в п. 2.1. настоящего договора.

В случае если Арендатор пользовался объектом до даты регистрации, оплата аренды за этот период производится в соответствии с расчетом без взимания пеней.

В случае если Арендатор не использовал помещение по объективным причинам, начало оплаты аренды по договору устанавливается с момента подписания акта приема - передачи.

5.7. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в сумму арендной платы и производится по отдельным договорам с ресурсоснабжающими организациями в сроки, определенные упомянутыми договорами.

5.8. Арендатор производит возмещение затрат по оценке имущества в размере 4 125,00 руб. (четыре тысячи сто двадцать пять рублей 00 копеек) в срок до 01.02.2025 года по следующим реквизитам:

Получатель:

ИНН 6724001754 КПП 672401001 УФК по Смоленской области (КИиЗО г. Десногорска л. с. 04633011580) Казначейский счет: № 03100643000000016300 ОКТМО 66710000 КБК 90411302994040000130.

Банк получателя:

ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Смоленской области г. Смоленск

БИК: 016614901 Единый казначейский счет (ЕКС): № 40102810445370000055.

*В назначении платежа указывается следующее: Возмещение затрат за оказание услуг по оценке имущества.*

**6. САНКЦИИ**

6.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки.

6.2. При наличии начисленной пени на дату поступления очередного платежа такая пеня подлежит первоочередному погашению вне зависимости от назначения платежа, указанного Арендатором в платежном поручении на перечисление арендной платы.

6.3. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет Комитета. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, согласно действующему законодательству РФ, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

При этом настоящий договор не считается продленным.

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

**7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

7.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;

- признании Арендатора несостоятельным (банкротом);

- принятия решения Администрацией муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области о реконструкции или сносе арендуемого объекта;

- досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке.

- окончания срока договора аренды, указанного в п. 2.1.

7.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование не по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора;

- невнесение арендной платы более 2 сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния имущества;

- при передаче помещения Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

- при проведении Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;

- в случае необоснованного уклонения Арендатором от подписания акта приема - передачи арендуемого помещения;

- в случае необоснованных уклонений Арендатором от осуществления государственной регистрации договора аренды и дополнительных к нему соглашений в срок согласно п.4.4.1. настоящего договора;

- в случае необоснованного уклонения Арендатором от подписания в установленный срок нового расчета арендной платы к договору аренды;

- и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.4. Предложения по внесению дополнений или изменений в условия настоящего договора, за исключением существенных условий: предмета и срока договора, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.5. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, а также услугам и затратам предусмотренным п. 4.4.2. Договора.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор заключен в трёх экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем), по одному экземпляру для каждой из Сторон, Управляющей организации.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде с уведомлением о вручении в 7-дневный срок.

8.3. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

8.4. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору, разрешаются путем переговоров, в случае невозможности их разрешения они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Смоленской области.

8.5. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Ряд функций Арендодатель возлагает на Управляющую организацию и ресурсоснабжающие организации, а именно:

- в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению;

- в пятидневный срок после подписания настоящего договора заключить с Арендатором договоры на коммунальные услуги (и/или эксплуатационное обслуживание);

- обеспечить эксплуатационное (и/или коммунальное) обслуживание объекта.

**10.ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Приложение №1 «Акт приёма-передачи»

**11.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Арендодатель:**  Комитет имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области Смоленская область, г. Десногорск, 2 микрорайон, строение 1  Тел. 8(48153) 7-23-08  ИНН 6724001754 КПП 672401001  УФК по Смоленской области (КИиЗО г. Десногорска л. с. 04633011580) Казначейский счет: № 03100643000000016300  ОКТМО 66710000  КБК 90411105074040100120  ОТДЕЛЕНИЕ СМОЛЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Смоленской области  г. Смоленск БИК: 016614901 Единый казначейский счет (ЕКС): № 40102810445370000055  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**    «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ | **Арендатор:**          **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**    «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_ |   Согласовано, юрист \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ |  |

Приложение № 1

к договору

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

А К Т

приема-передачи нежилого фонда в аренду

г. Десногорск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** с одной стороны, и представитель Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** с другой стороны, составили настоящий акт в том, что согласно договору №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ Арендодатель сдал, а Арендатор принял нежилые помещения сроком с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_.

Цель использования помещений: под офис, оказание услуг населению.

В результате осмотра помещений (здания), установлено:

1. Здание, в котором арендуются нежилые встроенные помещения (№ 33-35, 38, 38а, 39, 42, 43) общей площадью 59,9 кв.м., расположено по адресу: 216400, Российская Федерация, Смоленская область, г. Десногорск, 3 мкр., стр. 10А.

2. Нежилые встроенные помещения расположены на 1 этаже пятиэтажного общежития, имеется санузел. Здание общежития характеризуется следующими данными: построено из железобетона, обустроено водопроводом, центральным отоплением, электричеством, имеет выход на общегородские магистрали.

3.Установленная мощность электрооборудования:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.Помещения пригодны для использования по назначению.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах

Представитель Арендодателя: Представитель Арендатора:

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

М.П. М.П.