**Раздел 4. Проект договора аренды муниципального имущества по лоту №1**

**Договор аренды №\_\_\_\_\_\_**

**муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования**

**«Лоухский муниципальный район»**

**пгт. Лоухи**

**Лоухский район**

**Республика Карелия «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Администрация Лоухского муниципального района**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Лоухского муниципального района Серебряковой Кристины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем по тексту совместно или раздельно именуемые «Стороны», либо «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», по результатам проведения Арендодателем электронного аукциона №1А (извещение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.2024 г., заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование муниципальное имущество (далее также «объект», «имущество»), находящееся в собственности муниципального образования «Лоухский муниципальный район» (10:18:0010905:355-10/046/2021-1 12.03.2021 г.): **нежилое помещение (кадастровый номер 10:18:0010905:355), общей площадью 14 кв.м., расположенное на первом этаже многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Юрия Жаровина, д. 30, пом. 55.**

1.2. Имущество предоставляется в фактическом состоянии.

1.3. Целевое назначение имущества – **коммерческая деятельность.**

1.4. Передача имущества в аренду осуществляется по акту приема-передачи. **Договор со дня его подписания Сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи**, в соответствии с Приложением №1 к Договору.

1.5. Настоящий Договор заключен сроком на **3 года** с даты передачи имущества по акту приема-передачи. **Пролонгация** настоящего Договора допускается, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции». Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении пролонгировать настоящий Договор за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора.

1.6. По истечении срока действия Договора имущество должно быть возвращено Арендодателю в том же состоянии, с учетом естественных норм износа, все виды работ над имуществом должны проводиться только по согласованию с Арендодателем, за исключением работ, указанных в Договоре.

1.7. Все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором по согласованию с Арендодателем, переходят в муниципальную собственность безвозмездно без возмещения Арендатору затрат.

1.8. Передача прав на имущество третьим лицам **(субаренда) не допускается**.

**2.Права и обязанности Сторон**

*2.1. Арендодатель имеет право:*

2.1.1. осуществлять проверку сохранности, технического состояния имущества. Такая проверка осуществляется Арендодателем с участием Арендатора;

2.1.2. требовать устранения допущенных Арендатором нарушений условий Договора путем направления в его адрес соответствующих письменных требований;

2.1.3. на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.4. запрашивать и получать информацию о состоянии и использовании переданного имущества;

2.1.5. определять условия и порядок страхования имущества, в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления района.

*2.2. Арендодатель обязуется:*

2.2.1. передать имущество Арендатору и подписать акт приема-передачи имущества в момент подписания настоящего Договора аренды;

2.2.2. одновременно с предоставлением Арендатору имущества передать имеющуюся техническую документацию;

2.2.3. не препятствовать использованию имущества;

2.2.4. при прекращении действия Договора принять имущество от Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты прекращения Договора по акту приема-передачи.

*2.3. Арендатор имеет право:*

2.3.1. пользоваться переданным ему имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации;

2.3.2. производить по собственному усмотрению отделимые улучшения арендованного имущества;

2.3.3. производить с письменного согласия Арендодателя неотделимые улучшения имущества, Стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит, в том числе после завершения срока действия Договора.

*2.4. Арендатор обязуется:*

2.4.1. принять имущество от Арендодателя и подписать акт приема – передачи имущества в момент подписания настоящего Договора аренды;

2.4.2. своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную настоящим Договором, а также иные платежи, предусмотренные Договором;

2.4.3. использовать арендованное имущество исключительно по целевому назначению, определяемому Договором;

2.4.4. поддерживать арендованное имущество в состоянии, необходимом для его целевого использования, а также нести расходы на содержание имущества, в том числе расходы на коммунальные услуги и техническое обслу­живание;

2.4.5. обеспечить доступ представителя Арендодателядля осмотра арендованного имущества и решения других вопросов;

2.4.6. содержать арендуемые помещения в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, обеспечить содержание общего имущества здания пропорционально размеру арендуемых помещений;

2.4.7. в течение 3 (трех) рабочих дней с даты прекращения Договора передать имущество Арендодателю по акту приема-передачи;

2.4.8. не производить реконструкции, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя.

2.4.9. самостоятельно оплачивать электроэнергию в соответствии с договором энергоснабжения, который должен быть заключен им напрямую с энергоснабжающей организацией;

2.4.10. самостоятельно оплачивать отопление, водоснабжение и водоотведение в соответствии с договорами водо-, тепло-, снабжения, которые должны быть заключены им напрямую с ресурсоснабжающими организациями;

2.4.11. самостоятельно оплачивать вывоз твердо-коммунальных отходов в соответствии с договором, который должен быть заключен им напрямую с региональным оператором;

2.4.12. Настоящий Договор вместе с иными необходимыми для его государственной регистрации документами подлежит представлению в организацию, уполномоченную осуществлять государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, в тридцатидневный срок с даты его подписания Сторонами. Обязанность по представлению Договора и документов на государственную регистрацию с оплатой услуг по такой регистрации возлагается на Арендатора.

**3.Арендная плата (цена Договора) и порядок расчетов.**

3.1. Арендная плата (цена Договора) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц, в том числе НДС (20%) - \_\_\_\_ руб.**

Арендная плата не включает в себя плату за земельный участок, на котором расположен объект, расходы на коммунальные услуги и эксплуатационные услуги. Все вышеперечисленные расходы Арендатор оплачивает по отдельно заключаемым договорам.

3.2. Начисление арендной платы производится Арендодателем ежемесячно с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества в аренду.

3.3. *Арендная плата перечисляется Арендатором Арендодателю в размере \_\_\_\_, без учета НДС, НДС вносится Арендатором самостоятельно в налоговый орган по месту регистрации в порядке, установленном законодательством РФ. В случае перечисления арендной платы с НДС, сумма НДС засчитывается Арендодателем в счет будущих платежей и Арендатору не возвращается. Оплата арендной платы производится Арендатором без предъявления счетов-фактур*[[1]](#footnote-1).

*Арендная плата перечисляется Арендатором Арендодателю в размере согласно п. 3.1 Договора, в том числе НДС, НДС вносится Арендодателем самостоятельно в бюджет в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в налоговый орган по месту регистрации в порядке, установленном законодательством РФ[[2]](#footnote-2).*

Оплата осуществляется Арендатором ежемесячно до 25 числа текущего месяца, в российских рублях безналичным платежом по следующим реквизитам:

Администрация Лоухского муниципального района

ИНН 1018001085, КПП 101801001

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Карелия, г. Петрозаводск

Наименование: УФК по Республике Карелия (Администрация Лоухского муниципального района, лицевой счет 04063003670)

БИК Управления Федерального казначейства по Республике Карелия 018602104

Единый казначейский счет Управления Федерального казначейства по Республике Карелия 40102810945370000073

Казначейский счет для учета и распределения поступлений 03100643000000010600

ОКТМО 86621000, код классификации: 30111105035050000120.

Назначение платежа: «Оплата по договору аренды муниципального имущества от \_\_.\_\_.2024 г. №\_\_\_\_».

3.4. Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., внесенный Арендатором, засчитывается в сумму арендных платежей по Договору.

3.5.Цена Договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. Арендодатель вправе производить повышение цены Договора не чаще чем один раз в год с момента его заключения. Размер повышения цены договора не может превышать официально опубликованного индекса инфляции в РФ за предыдущий календарный год.

3.6. При заключении Договора не с начала текущего месяца, арендная плата за этот месяц вносится в течение 14 дней с момента подписания Договора.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае несвоевременного внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Сторона, допустившая нарушение своих обязательств по Договору, обязана возместить потерпевшей Стороне понесенные последней убытки.

4.3. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение принятых на себя обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

О наступлении таких обстоятельств подвергшаяся их воздействию Сторона обязана письменно известить другую Сторону незамедлительно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты их наступления. В противном случае ссылка на указанные обстоятельства в целях освобождения от ответственности не допускается.

**5. Разрешение споров**

5.1. Споры по Договору разрешаются с соблюдением досудебного претензионного порядка их рассмотрения.

Сторона, чьи права по Договору нарушены, обязана направить другой Стороне претензию с указанием конкретного нарушения, ссылки на нарушенные пункт Договора и (или) статью федерального закона, конкретного требования об устранении нарушения и срока его выполнения. При отсутствии любого из указанных элементов претензия признаётся не поданной.

Срок для рассмотрения претензии – 10 (десять) календарных дней.

5.2. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6. Основания прекращения Договора и прочие условия**

6.1. Арендодатель в соответствии со ст. 450 ГК РФ вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке, предупредив об этом Арендатора за 1 (один) месяц при систематическом невыполнении Арендатором условий обязательств, установленных Договором.

6.2. Расторжение настоящего Договора по инициативе Арендатора возможно в судебном порядке или по соглашению сторон.

6.3. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.4. Любые соглашения Сторон по изменению или дополнению условий настоящего Договора имеют силу в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.5. Любые извещения, уведомления и прочая переписка подлежат письменному оформлению и направляются Стороне Договора заказным письмом либо вручаются курьером под роспись.

Переписка осуществляется по адресам Сторон, указанным в реквизитах Сторон на последней странице настоящего Договора.

6.6. При исполнении Договора изменение условий Договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

6.7. Обо всех изменениях реквизитов, смене руководителя стороны обязаны уведомить друг друга в письменной форме в недельный срок.

6.8. Настоящий Договор заключен в электронной форме и подписан электронными подписями уполномоченными Сторонами лиц.

**7. Приложения к договору.**

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение №1: Акт приёма-передачи (форма);

Приложение №2: Протокол \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_ от \_\_.\_\_.2024 г.

**Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Администрация Лоухского муниципального района  ИНН 1018001085, КПП 101801001  ОГРН: 1021001088371, дата присвоения ОГРН: 29.10.2002  адрес: 186660, Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Советская, зд. 27  тел.: (81439)51776, факс: (81439)51687  е-mail: louhiadm@yandex.ru | **Арендатор:** |
| Банк: ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Карелия, г. Петрозаводск  Наименование: УФК по Республике Карелия (Администрация Лоухского муниципального района, лицевой счет 04063003670)  БИК Управления Федерального казначейства по Республике Карелия 018602104  Единый казначейский счет Управления Федерального казначейства по Республике Карелия 40102810945370000073  Казначейский счет для учета и распределения поступлений 03100643000000010600  ОКТМО 86621000, код классификации: 30111105035050000120 |  |
| **Глава администрации Лоухского муниципального района**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Серебрякова К.С.**  **Подписано ЭЦП** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Подписано ЭЦП** |

**Приложение № 1**

**к договору аренды**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_**

**А К Т**

**приема – передачи**

**пгт. Лоухи**

**Лоухский район**

**Республика Карелия «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

В соответствии с настоящим актом, Арендодатель – Администрация Лоухского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Лоухского муниципального района Серебряковой Кристины Сергеевны, действующей на основании Устава, передает, а Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает: **нежилое помещение (кадастровый номер 10:18:0010905:355), общей площадью 14 кв.м., расположенное на первом этаже многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Юрия Жаровина, д. 30, пом. 55.**

Арендатор подтверждает получение имущества и с сегодняшнего дня принимает на себя полную ответственность за него.

Арендатор произвел осмотр принимаемого в пользование имущества и ознакомлен со всеми его характеристиками, в том числе недостатками, и претензий по состоянию имущества к Арендодателю не имеет.

Договор аренды №\_\_\_\_\_\_ муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Лоухский муниципальный район», со дня его подписания Сторонами одновременно приобретает силу настоящего акта приема-передачи.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Глава администрации Лоухского муниципального района**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Серебрякова К.С.**  **Подписано ЭЦП** | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Подписано ЭЦП** |

1. Абзац включается в текст договора, в случае, если, Арендатор является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, в соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового Кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Абзац включается в текст договора, в случае, если, Арендатор является физическим лицом, в соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового Кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-2)