Приложение № 3

к документации об аукционе

на право заключения договора аренды

муниципального имущества

***Проект***

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_**

р.п. Чик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

Администрация рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы рабочего поселка Чик Алпеева Олега Павловича, действующего на основании Устава городского поселения рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области, с одной стороны, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», являющееся победителем аукциона на право заключения договора аренды в соответствии с протоколом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2022г. № \_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) следующее имущество:

- нежилые помещения общей площадью 57,1 кв.м, с кадастровым номером 54:11:000000:6658, расположенные в многоквартирном жилом доме, по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, ул.Квартал 1, дом 5, далее - Имущество.

Нежилое помещение, является помещением в многоквартирном жилом доме, имеющее теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором. Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (приложение № 1).

Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего договора, Имущество, передаваемое в аренду, не заложено, под арестом не состоит

1.4. Имущество предоставляется Арендатору для универсальных целей.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Экспликация и поэтажный план технического паспорта являются приложениями и неотъемлемыми частями настоящего договора (приложение № 2).

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1. При передаче Имущества Сторонами составляется акт приема-передачи или возврата Имущества в срок не более 7 (семи) дней с даты подписания настоящего договора аренды. В акте приема-передачи или возврата Имущества должен быть перечислен объект Имущества, передаваемого в аренду Арендодателем или возвращаемого Арендатором, обязательства сторон по передаче и возврату Имущества считаются полностью выполненными после подписания акта приема-передачи или возврата Имущества уполномоченными представителями Сторон.

3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата установлена по результатам аукциона по предоставлению в аренду объекта недвижимости на основании Протокола № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. и составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ежемесячная арендная плата вносится Арендатором до 10 числа текущего месяца :

в первый год аренды - 40 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

во второй год аренды - 60 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

в третий год аренды - 80 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера ежемесячной арендной платы, установленной в Договоре.

Задаток в сумме 39000 (тридцать девять тысяч) руб. 00 копеек., внесенный Арендатором на счет Арендодателя засчитывается Арендатору в счет оплаты первого арендного платежа.

Ежемесячная арендная плата, перечисляется в УФК по Новосибирской области (Администрация рабочего поселка Чик Коченёвского района), ИНН 5425106838, КПП 542501001, КБК 55511105035130000120, ОКТМО 506 23 154, р/с 03231643506231545100 Сибирское ГУ Банка России// УФК по Новосибирской обл. г. Новосибирска, БИК 015004950.

3.3. Обязательства Арендатора по выплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения договора, период, за который вносится арендная плата.

3.4. Налогоплательщиком является Арендодатель.

3.5. Расходы по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим договором арендную плату.

3.6. Изменение арендной платы, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, оформляется подписанным сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.7. По окончании действия настоящего договора Стороны делают сверку расчетов по договору, с оформлением акта сверки расчетов.

3.8. В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», статьей 21 Закона Новосибирской области от 02.07.2008 № 245-ОЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Новосибирской области» арендная плата вносится арендатором на условиях и в порядке, установленном решением Совета депутатов рабочего поселка Чик от 23.10.2021 № 18 «Об утверждении положения «О порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Изменения, вносимые в порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества СМП, распространяются на настоящий договор аренды с момента вступления в силу таких изменений.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДОВАННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

4.1. Арендатор обязан пользоваться арендуемым Имуществом в соответствии с целевым назначением Имущества.

4.2. Арендатор вправе от своего имени заключать договоры с третьими лицами, необходимые для эксплуатации Имущества.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать по акту приема-передачи Имущество Арендатору в срок, указанный в п.2.1. настоящего договора.

5.1.2. Предоставить Арендатору нежилое помещение в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора, предупредив о недостатках, которые отражены в акте приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданных в аренду нежилого помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра нежилого помещения при передаче его в аренду.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять по акту приема-передачи у Арендодателя Имущество в срок, указанный в п.2.1. настоящего договора.

5.2.2. Обеспечить сохранность полученного во временное владение и пользование Имущества, в том числе его технических свойств, не допускать его гибели, порчи, повреждений.

5.2.3. Использовать арендуемое Имущество исключительно по его целевому назначению с соблюдением правил технической эксплуатации и содержать в технически исправном состоянии.

5.2.4. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

5.2.5. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. При досрочном освобождении письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц. Сдать Арендодателю помещения по акту приема-передачи.

5.2.7. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора.

5.2.8. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения договора и наложения штрафных санкций.

5.2.9. По окончании срока действия договора или при его расторжении передать Арендодателю арендованные помещения и все произведенные в арендуемых помещениях улучшения без возмещения затрат.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Сторонами своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

6.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 6.2 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения договора и освобождения объекта недвижимости.

6.4. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

* 1. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, Стороны будут решать путем переговоров.

7.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Новосибирской области.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения к настоящему договору допускаются и имеют силу в том случае, если они оформлены письменным оглашением и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор аренды действует сроком на 5 лет, а в части исполнения обязательств – до полного их исполнения Сторонами.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут по согласованию Сторон, в котором указывается порядок и сроки расторжения договора, либо по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным ст.ст.619, 620 ГК РФ.

9.3. Каждая Сторона может отказаться от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке (согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ), предупредив другую Сторону за 30 (тридцать) дней до отказа от исполнения договора.

9.4. В соответствии со ст. 609 ГК РФ настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

9.5 Обязанность по регистрации настоящего договора возлагается на Арендатора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае реорганизации юридического лица, являющегося Стороной настоящего договора, все его права и обязанности, вытекающие из договора, переходят к его правопреемнику.

10.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

10.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

10.4. При возникновении аварийных ситуаций по вине Арендатора, все расходы, связанные с локализацией аварий, устранением их последствий, восстановлением Имущества несет Арендатор.

10.5. При возникновении аварийных ситуаций по вине третьих лиц или в результате обстоятельств непреодолимой силы, Арендатор прекращает эксплуатацию аварийного Имущества до его восстановления.

10.6. Все произведенные Арендатором улучшения арендованного имущества, отделимые и неотделимые без вреда для этого имущества, являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия настоящего договора, а также в случае прекращения его действия по любым другим основаниям стоимость произведенного ремонта, а также всех произведенных за счет Арендатора отделимых и неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

10.7. В случае реализации Арендатором преимущественного права на приобретение арендуемых им нежилого помещения в порядке, установленном [статьей 3](consultantplus://offline/ref=2CB0819E803542FE0680BF9CADD65BC84FEB440F8E8EB90A94F76D84F1C422CA45C15BB1766254F7m0e5I), [частью 2.1 статьи 9](consultantplus://offline/ref=2CB0819E803542FE0680BF9CADD65BC84FEB440F8E8EB90A94F76D84F1C422CA45C15BB1766255F5m0eDI) Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором по согласованию с Арендодателем в арендуемое имущество и определенных на основании их рыночной стоимости независимым оценщиком, будет учтена при выкупе Арендатором имущества, как собственность Арендатора.

10.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

10.9. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения:

1. Акт приема-передачи к договору аренды имущества
2. Экспликация и поэтажный план технического паспорта

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| Администрация рабочего поселка Чик Коченевского района Новосибирской области  Адрес: 632662, Новосибирская область, Коченевский район, р.п.Чик,  ул. Садовая, 2А |  |

ОГРН

ИНН

КПП

Глава рабочего поселка Чик

Коченевского района

Новосибирской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / О.П. Алпеев / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

М.П. М.П.

Приложение № 1

к договору аренды имущества

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г.

**АКТ**

**приема-передачи к договору аренды имущества**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.**

р.п. Чик от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

В соответствии с п.1.1. договора аренды №\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. Арендодатель передал, а Арендатор принял муниципальное имущество:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Техническое состояние объекта |
| 1. | нежилое помещение общей площадью 57,1 кв.м, с кадастровым номером 54:11:000000:6658, расположенные в многоквартирном жилом доме | Нежилое помещение, является помещениям в многоквартирном жилом здании,  имеющее теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение.  Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии |

Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

**Арендодатель:** **Арендатор:**

Глава рабочего поселка Чик

Коченевского района

Новосибирской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / О.П. Алпеев / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

М.П. М.П.

Приложение № 2

к договору аренды имущества

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

