**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области**

г. Рудня «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области в лице Главы муниципального образования Руднянский район Смоленской области Ивашкина Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, (далее - «Стороны») на основании распоряжения Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ « О предоставлении в аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее - «Договор») о нижеследующем.

**1.Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование, за плату недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, нежилое помещение, расположенное в по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Объект» для использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Общая площадь сдаваемого в аренду объекта \_\_\_\_\_\_\_\_ квадратных метров.

1.2. Состав передаваемого в аренду объекта определяется в приложении № 1 к настоящему договору, а расчет арендной платы – в приложении № 2 к настоящему Договору. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Передача объекта оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемого объекта, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для Арендатора и Арендодателя). Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является неотъемлемой частью.

1.3. Настоящий договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года включительно. Договор признается заключенным с момента его подписания Сторонами.

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

1.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Арендодатель вправе:**

2.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр объекта на предмет соблюдения условий эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством РФ.

2.1.2. Отказаться от продления Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора.

2.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством РФ.

**2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора передать Арендатору объект, по акту приема-передачи.

2.2.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого объекта и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.2.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.2.4. После прекращения действия настоящего Договора или его досрочного расторжения принять по акту приема-передачи объект, который подписывается Арендатором в двух экземплярах.

2.2.5. В соответствии с действующим законодательством обеспечить контроль за своевременностью и полнотой оплаты Арендатором арендной платы и пени, установленных настоящим Договором.

2.2.6. Арендодатель обязуется в месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения цели использования арендуемого объекта, его ремонта и переоборудования.

**2.3. Арендатор вправе:**

2.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения объекта с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами противопожарной службы и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право остановить работу на срок не более 2-х месяцев.

Порядок произведения Арендатором указанных изменений и улучшений объекта устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

2.3.2. Сдавать объект в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор. Размер площади, передаваемого в субаренду не должен превышать 30% общей площади арендуемого объекта. Обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого объекта в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

**2.4. Арендатор обязан:**

2.4.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

2.4.2. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора принять у Арендодателя объект, по акту приема-передачи.

2.4.3. Вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

2.4.4.В месячный срок после письменного обращения Арендодателя об изменении порядка расчета арендной платы и (или) величины арендной платы согласовать предлагаемое изменение величины арендной платы, установленной настоящим Договором, и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.4.5. Нести расходы на содержание арендуемого объекта и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактического обслуживания, текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производятся соответствующими жилищно-коммунальными службами и иными организациями по договору с Арендаторами за счет его средств.

2.4.6. С момента заключения настоящего Договора оформить с обслуживающими организациями договора на возмещение хозяйственных (эксплуатационных, коммунальных и иных) затрат (далее - Договор на возмещение затрат) на срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора.

2.4.7. 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.

2.4.8. Не осуществлять прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.4.9. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого объекта с предварительным согласованием с Арендодателем, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

2.4.10. 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.

2.4.11. Ежемесячно, не позднее 15-го числа месяца, за который производится оплата, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

2.4.12. Предоставлять представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к арендуемому объекту в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.4.13. Письменно, не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора уведомить Арендодателя о желании продлить договор на новый срок.

2.4.14. По окончанию срока действия настоящего Договора или при его расторжении освободить объект не позднее трех дней после его окончания действия настоящего Договора, передав объект по акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии. Также Арендодателю должны быть переданы по акту произведенные на объекте улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера. Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

2.4.15. Освободить объект в связи с аварийным состоянием конструкции здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.4.16. Застраховать арендуемый объект в течение месяца с момента вступления настоящего Договора в силу за свой счет на весь срок аренды от пожаров, взрывов и иных рисков утраты и повреждения имущества в соответствии с законодательством РФ. Копия договора страхования представляется Арендодателю.

2.4.17. В случаях, предусмотренных законодательством, когда договор подлежит государственной регистрации, осуществить за свой счет действия по регистрации договора и всех изменений к нему в установленном порядке. Зарегистрированный договор представляется Арендодателю.

**3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Расчет величины рыночной годовой арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности определяется на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (прописью) в соответствии с приложением № 2 (без НДС).

3.2. Арендная плата подлежит перечислению Арендатором в бюджет: УФК по Смоленской области (Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области), ИНН 6713000928, р/с 40101810200000010001 отделение Смоленск г. Смоленск, БИК 046614001, КПП 671301001 ОКТМО 66638000, Код 902 111 05 035 05 0000 120.

Ежемесячный платеж в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. ( прописью) (без учета НДС) подлежат оплате за каждый месяц, не позднее 15 числа месяца, за который производится оплата. Кроме арендной платы Арендатор уплачивает в бюджет НДС, сумму НДС Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет в доход бюджета в установленном порядке отдельным платежным поручением.

3.3. Размер арендной платы устанавливается на срок действия настоящего Договора, но не более чем на один год.

Размер арендной платы после первого года пользования объектом устанавливается дополнительным соглашением на основании величины годовой арендной платы за пользование объектом, установленной в договоре аренды с учетом уровня инфляции, установленного Федеральным законом о Федеральном бюджете на очередной финансовый год.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае просрочки или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п.3.2. настоящего Договора начисляется пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в бюджет на счет, указанный в п.3.2. настоящего Договора.

4.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного п.2.4.10. настоящего Договора Арендатор обязан оплатить штраф в размере ежемесячной арендной платы в бюджет на счет, указанный в п.3.2. настоящего Договора.

4.3. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемый объект или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за весь срок неисполнения обязательства на счет и в порядке, указанном в п.3.2. настоящего договора. В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате арендной платы. При этом настоящий Договор не считается продленным.

4.4. При несоблюдении условий п.2.4.14. настоящего Договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования, передаваемого в аренду по настоящему Договору объекта, Арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.5. В случае не целевого использования арендуемого объекта или передача их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить в бюджет, на счет, указанный в п.3.2. настоящего Договора, штраф в размере трехкратной месячной арендной платы. Исполнение арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

4.6. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.7. Требования об оплате установленных настоящим разделом штрафов и пени вправе заявить Администрация.

**5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в настоящий Договор рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным Соглашением.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора, настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или снос.

5.3. Арендодатель либо арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями его условий:

а) при невнесении Арендатором более двух раз подряд арендной платы в срок, установленный п.3.2. настоящего Договора, независимо от ее последующего внесения;

б) при использовании объекта (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1. настоящего Договора;

в) при умышленном и неосторожном ухудшении Арендатором состоянии объекта, инженерного оборудования и прилегающих территорий, либо невыполнении обязанностей, предусмотренных пп.2.4.3., п.п.2.4.6, п.п.2.4.7., п.п.2.4.9, п.п.2.4.11, п.п.2.4.12, п.п.2.4.14, п.п.2.4.15 настоящего Договора.

г) в случае неисполнения и недобросовестного исполнения условий Договора на возмещение затрат.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по настоящему Договору обязательства, по окончании срока его действия имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего Договора.

5.5. Невыполнение и ненадлежащее исполнение условий настоящего договора является основанием для отказа Арендатору в заключение договора аренды на новый срок.

5.6.В случае если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то он считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5.7.В случае если настоящий договор считается продленным на неопределенный срок в соответствии с действующим законодательством РФ, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другие Стороны за один месяц.

**6. Прочие положения**

6.1. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемый объект не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

**7. Юридические адреса**

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

**Юридический адрес:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендодатель:**Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области

**Юридический адрес:**216790 Смоленская область**,**г. Рудня, ул. Киреева, д.93

**Банковские реквизиты:** УФК по Смоленской области (Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области), ИНН 6713000928, р/с 40101810200000010001 отделение Смоленск г. Смоленск, БИК 046614001, КПП 671301001 ОКТМО 66638000, Код 902 111 05 035 05 0000 120.

**Подписи Сторон:**

К настоящему Договору прилагается:

Приложение № 1- Акт приема-передачи недвижимого имущества в аренду;

Приложение №2– Величина рыночной годовой арендной платы на недвижимое имущество.

Приложение №1

к договору аренды № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**АКТ**

**приема-передачи недвижимого имущества в аренду**

г. Рудня «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области в лице Главы муниципального образования Руднянский район Смоленской области Ивашкина Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, , именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, составили настоящий акт о том, что согласно договору аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области Арендодатель сдал, а Арендатор принял недвижимое имущество в аренду с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

1. Административное помещение;

2.По размеру:

а) общая площадь составляет: помещение \_\_\_\_ квадратных метров

3.По степени износа:

а) а) износ здания составляет \_\_\_\_\_\_ процентов

4.По качеству строительного материала:

а) построено: здание кирпичное

5. По типу:

а) относится: нежилое

6. По расположению, обустройству, удобствам коммерческого использования:

а) расположено: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) обустроено: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

в) высота потолков \_\_\_\_\_\_ метров

7. По виду деятельности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах.

**Подписи Сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**

**Администрация муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Руднянский район Смоленской области**

Глава муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руднянский район Смоленской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.И. Ивашкин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п. м.п.

Приложение № 2

к договору аренды №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Величина**

**рыночной годовой арендной платы на недвижимое имущество площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендодатель:**Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Статьи арендной платы** | **Сумма, руб** | |
|  |  | **в год** | **в месяц** |
| **Арендная плата, подлежащая перечислению в бюджет муниципального образования**  **Руднянский район** | | | |
| 1. | Рыночная годовая арендная плата, определенная на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года |  |  |
| 2. | НДС 18% |  |  |
| **3.** | **Итого:** |  |  |
| 4. | Расходы за проведение оценки рыночной годовой арендной платы, которые подлежат оплате |  | **-** |
| **5.** | **Всего:** |  |  |

**Подписи Сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**

**Администрация муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Руднянский район Смоленской области**

Глава муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руднянский район Смоленской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.И. Ивашкин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п. м.п.