**ДОГОВОР**

**аренды муниципального имущества**

г. Шумиха «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Отдела Букреева Владимира Ивановича, действующего на основании Положения об отделе, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,   заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять за плату во временное пользование недвижимое имущество**:** Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 93,6 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер: 45:22:040601:340, Адрес (местоположение) Россия, Курганская область, Шумихинский район, д. Сажино, ул. Новая, д. 17, (далее - Имущество).

1.2. Имущество находится в муниципальной собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_.

1.3. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления и др.) на сданное в аренду Недвижимое имущество от Арендодателя к другому лицу не является основанием для расторжения Договора аренды.

1.4. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт взятого в аренду Недвижимого Имущества, не могут быть произведены без письменного разрешения Арендодателя. Стоимость улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя и неотделимых без вреда для арендованного Недвижимого Имущества, возмещению не подлежит. При этом произведенные улучшения являются муниципальной собственностью.

1.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора сумма понесенных Арендатором затрат возврату не подлежит.

1.6. Если Объект, сданный в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает недовнесённую им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Если состояние возвращаемого помещения по окончании Договора хуже оговоренного в акте приёма-передачи, то Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

**2. Срок действия Договора и срок аренды**

2.1. Настоящий Договор заключен сроком с " " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. по "\_\_"\_\_\_\_\_ 2022 г.

2.2. Срок аренды устанавливается на 5 (пять) лет.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать арендатору Недвижимое имущество по акту приема - передачи не позднее трех дней с момента начала действия Договора. Акт приема - передачи Недвижимого имущества подписывается Арендодателем и Арендатором.

2.1.2. Бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества несет Арендатор с момента подписания акта приема-передачи. Указанный акт прилагается к Договору (приложение 1) и является неотъемлемой частью договора.

2.1.3. Рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Недвижимого имущества, а также его ремонта и переоборудования.

2.1.4. Уведомить Арендатора о внесении изменений в договор и о досрочном расторжении договора в соответствии с требованиями законодательства.

2.1.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересмотреть переменную ставку арендной платы в случае изменения стоимости коммунальных платежей, которая взимается согласно тарифам, установленным ресурсоснабжающими организациями, при корректировке затрат на содержание имущества.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять по акту приема - передачи и использовать его по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать установленную Договором арендную плату, в том числе плату за содержание и эксплуатацию помещений.

2.2.3. Производить текущий ремонт Недвижимого имущества за свой счет по мере необходимости.

2.2.4. Обеспечить сохранность имеющихся инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Недвижимого имущества

2.2.5. Не производить без письменного разрешения Арендодателя монтаж скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. Улучшения, произведенные Арендатором с согласия Арендодателя, не влияют на изменение арендной платы в течение срока аренды и передаются Арендодателю по истечению срока договора или досрочном его прекращении.

2.2.6. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек нарушения целостности сетей, перегородок, или перекрытий, переделок или монтажа сетей, искажающих первоначальный вид Недвижимого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определённый односторонним предписанием Арендодателя, если стороны не договорятся иначе дополнительным соглашением.

2.2.7. Соблюдать требования органов Госсанэпиднадзора, госпожнадзора, а также других отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности арендатора.

2.2.8. Освободить Недвижимое имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидации в сроки, определенные предписанием Арендодателя.

2.2.9. Немедленно извещать Балансодержателя и Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанёсшем (или грозящим нанести) Недвижимому имуществу ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Недвижимого имущества.

2.2.10. 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, и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.11. Обеспечивать представителям Арендодателя и Балансодержателя беспрепятственный доступ для осмотра Недвижимого имущества и проверки соблюдения Договора.

2.2.12. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы и предоставить представителю страховой организации возможность осмотреть Недвижимое имущество.

2.2.13. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Балансодержателя, государственных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Недвижимого имущества, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных п.п.2.2.6.,2.2.9.Договора.

2.2.14. Вернуть Арендодателю Недвижимое имущество по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в п.2.1.1. не позднее трех дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения Договора в состоянии, в котором Арендатор его получил, с учётом нормального износа.

2.3.Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора в течение срока его действия, при условии письменного уведомления Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование Объектом недвижимости по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ за 1 месяц, рассчитана на основании отчета № 157-22 об оценке рыночной стоимости арендной платы в месяц за право пользования на условиях, указанных в договоре аренды, выданного ИП Игнатьевой Татьяной Леонидовной, протокола аукциона на право заключения договора аренды.

Стоимость арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_ руб. за нежилое здание, указанная сумма не включает в себя стоимость коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг. Арендатор самостоятельно заключает договоры на коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные услуги.

3.2. Цена договора составляет \_\_\_\_\_руб. Цена договора является твердой и определяется на весь срок его исполнения.

3.3. Арендная плата вносится ежемесячно в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя указанного в Договоре, на основании выставленного Арендодателем счета на оплату. При этом платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее 15 числа следующего месяца.

Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

3.4. Арендодатель не вправе требовать от Арендатора возмещения каких-либо своих расходов, штрафов или сборов, возложенных законом на Арендодателя и связанных с Объектом, настоящим Договором или его исполнением, если только такие расходы, штрафы и сборы не были вызваны виновным действиями Арендатора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Взыскание неустойки с Арендатора:

4.2.1. в случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором контрактных обязательств Арендодатель направляет арендатору требование об уплате неустоек (штрафов, пеней);

4.2.2. в соответствии с ч. 7 ст. 34 Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ пени начисляются за каждый день просрочки исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного Договором начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения, согласно той же норме размер пеней устанавливается Договором и равен одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки ЦБ РФ от цены Договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором и фактически исполненных Арендатором, исключение составляют случаи, для которых законодательством РФ установлен иной порядок начисления пеней;

4.2.3. за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф, размер которого определяется в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.08.2017 № 1042, или законом, если иное не предусмотрено законом, размер штрафа составляет 10 % от цены Контракта, если иное не предусмотрено законом, за каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Поставщиком обязательства, предусмотренного Контрактом, которое не имеет стоимостного выражения, размер штрафа составляет 1000 (одна тысяча) рублей 00 копеек. Арендатор уплачивает штраф:

в случае нецелевого использования арендуемого помещения;

если состояние возвращаемых Арендатором арендуемых помещений ухудшилось после осуществления пользования.

4.3. Взыскание неустойки с Арендодателя:

4.3.1. в случае просрочки исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения арендодателем договорных обязательств Арендатор вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.3.2. неустойка начисляется Арендодателю за каждый день просрочки исполнения предусмотренного Договором обязательства начиная со дня, следующего за днем истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, размер неустойки равен одной трехсотой действующей на дату уплаты неустойки ключевой ставки ЦБ РФ от не уплаченной в срок суммы;

4.3.3. за каждый факт неисполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, арендатор вправе взыскать с арендодателя штраф, размер которого определяется в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.08.2017 № 1042, или законом, если иное не установлено законом, размер штрафа составляет 1000 (одна тысяча) рублей 00 копеек.

4.4. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

4.5. Уплата неустойки, пени, штрафов не освобождает Стороны от исполнения обязательств, принятых на себя по Договору.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон судом, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

5.2. Изменение существенных условий Договора регулируется положениями ст. 95 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

5.3. Расторжение договора допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с гражданским законодательством и регулируется положениями ст.95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

5.4. Изменение настоящего Договора, а также его расторжение по соглашению сторон, оформляется дополнительным соглашением к Договору, которое с момента его заключения становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Стороны в порядке, предусмотренном ч. 9 и ч. 19 ст. 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», имеют возможность принять решение об одностороннем отказе от исполнения Договора.

5.6. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке:

5.6.1. Если Арендатор умышлено или неосторожно ухудшает состояние Недвижимого имущества.

5.6.2. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды.

5.6.3. Если Арендатор не производит ремонт, определенный Договором аренды.

5.6.4. Если Арендатор не внес арендной платы в течении двух месяцев подряд.

5.6.5. Если Арендатор не выполняет условий Договора об оплате эксплуатационных расходов по содержанию Недвижимого имущества.

**6. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности друг перед другом за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, в случаях действия обстоятельств непреодолимой силы, установленных законодательством Российской Федерации, в частности, при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредсказуемых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся следующие события: стихийные бедствия природного характера (землетрясения, наводнения, пожары), забастовки, диверсии, запретительные и ограничительные меры органов государственной власти, а также другие, признанные таковыми арбитражным судом.

6.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны уведомляют друг друга в течение 10 (Десяти) дней с момента их возникновения. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы должен быть документально удостоверен полномочными на то органами власти. Удостоверяющий документ прилагается к письменному уведомлению. При отсутствии уведомления (а равно при просрочке уведомления) удостоверяющего документа, Сторона Договора, их получающая, вправе не принимать во внимание наступление обстоятельств непреодолимой силы, при предъявлении претензий (исков) к другой Стороне в связи с ненадлежащим исполнением условий Договора. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, все вопросы, связанные с взаиморасчетами, решаются Сторонами Договора по взаимному согласованию, а при не достижении согласия, в порядке арбитражного судопроизводства.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. К отношениям Сторон в части, не урегулированной настоящим Договором, применяется законодательство Российской Федерации.

7.2. Все споры, которые возникают, при исполнении настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров и урегулирования в претензионном порядке. При невозможности разрешения спора путем переговоров и в претензионном порядке, любая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение Арбитражного суда Курганской области.

7.3. Сторона, получившая Претензию, обязана не позднее 7 (Семи) дней со дня ее получения направить другой Стороне мотивированный ответ по существу Претензии.

7.4. В случае если мотивированный ответ по существу Претензии не будет дан Стороной, получившей претензию, в указанный в пункте 7.3 настоящего Договора срок, претензионный порядок урегулирования спора считается соблюденным.

**8. УВЕДОМЛЕНИЯ**

8.1. Любое уведомление, которое одна Сторона направляет другой Стороне в соответствии с Договором, высылается заказным письмом, телеграммой, телексом или телефаксом с обязательным подтверждением его получения. Уведомления высылаются Сторонами по адресам, указанным ниже:

Адрес Арендатора для направления уведомлений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес Арендодателя для направления уведомлений: 641100, Курганская область, г. Шумиха, ул. Кирова, д. 12.

8.2. Любое действие, осуществление которого необходимо или разрешено Договором, и любой документ, за исключением платежных документов и документов, определяющие взаимные обязательства Сторон по Договору, оформление которого необходимо или разрешено Арендатором или Арендодателем в рамках выполнения Договора, могут быть предприняты или оформлены полномочными представителями Арендатора или Арендодателя.

**9.** **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны провели взаимную проверку документов (как удостоверяющих личность, так и подтверждающих право распоряжаться данным Недвижимым имуществом).

9.2. Стороны подтверждают, что ознакомлены со всеми условиями настоящего Договора, полностью с ними согласны и лично несут ответственность за их соблюдение.

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

9.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Контракту третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

9.5. Каждая из сторон обязуется уведомлять другую сторону об изменении своего наименования, места нахождения или иных сведений, указанных в настоящем контракте, в срок не более 3(трех) дней со дня такого изменения.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному экземпляру каждой из сторон.

9.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.8. К договору прилагается:

Приложение 1 -Акт приема – передачи Недвижимого имущества.

**10. АДРЕСА И ПОДПИСИ:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  641100, Курганская область, г. Шумиха, ул. Кирова, д. 12.  Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области: расчетный счет № 03100643000000014300 в Отделение Курган Банка России // УФК по Курганской области г. Курган (Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области), лицевой счет 04433D02890, к/с 40102810345370000037, ИНН 4524097244, КПП 452401001, ОГРН 1204500004774, БИК 013735150, КБК 16311105074140000120,  КБК 16311105074140000120 - Доходы от сдачи в аренду имущества»  Начальник Отдела строительства и имущества  Администрации Шумихинского муниципального округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Букреев | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1 к договору №

аренды недвижимого имущества от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

**АКТ**

**приема-передачи**

**Отдел строительства и имущества Администрации Шумихинского муниципального округа Курганской области**, в лице начальника Отдела **Букреева Владимира Ивановича** передает, а \_\_\_\_\_принимает нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: общая 93,6 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер: 45:22:040601:340, Адрес (местоположение) Россия, Курганская область, Шумихинский район, д. Сажино, ул. Новая, д. 17, на основании договора аренды нежилого помещения от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2022 г.

Нежилое здание передается на период пользования 5 лет. с \_\_\_\_\_2022 года по \_\_\_\_\_ 2027 г.

Помещение передано Арендатору в удовлетворительном состоянии, пригодном к эксплуатации.

Претензий состоянию Недвижимого имущества на момент передачи нет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник Отдела строительства и имущества  Администрации Шумихинского муниципального  округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Букреев |  |