**ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗОРКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № нп/20\_\_/\_\_\_\_\_**

**Администрация Зоркинского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области,** в лице главы Зоркинского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области Пономаревой Елены Савельевны, действующего на основании Устава Зоркинского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области и решения Совета Зоркинского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области от 14 сентября 2018 года № 1/2 «Об избрании Главы Зоркинского муниципального образования», именуемое в дальнейшем «Арендодатель»,с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. На основании решения единой комиссии по проведению аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в собственности Зоркинского муниципального образования от \_\_\_\_\_\_, протокол № \_\_\_, Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество в виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (далее – Имущество), согласно плану (приложение №1), являющемуся неотъемлемой частью Договора, расположенное по адресу: Саратовская область, Марксовский район, село Зоркино, улица Ленина, 30, с кадастровым номером \_\_\_ .

1.2. На момент заключения Договора Арендатор осмотрел Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, в натуре, ознакомился с его санитарно-техническим состоянием, качественными характеристиками и не имеет по отношению к состоянию Имущества каких-либо претензий.

Техническое состояние Имущества отражено в акте приема-передачи (приложение №2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует с \_\_\_\_\_\_ года до \_\_\_\_\_ года.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, если иное не установлено законом.

1.4. Затраты, связанные с риском случайной гибели (порчи) арендуемого Имущества, несёт Арендатор.

**2. ПРАВА СТОРОН**

2.1. **Арендодатель имеет право:**

2.1.1. досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и (или) настоящим Договором;

2.1.2. требовать доступа в арендуемое Имущество для проведения проверки состояния и использования Имущества по назначению;

2.1.3. отказаться от Договора или его пролонгации на новый срок при возникновении необходимости использования Имущества для социально значимых видов деятельности в интересах жителей города или муниципальных нужд, предупредив об этом Арендатора письменно за один месяц с указанием даты освобождения Имущества.

2.2. **Арендатор имеет право:**

2.2.1. самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого Имущества, при условии отсутствия изменений в несущих конструкциях Имущества и в его планировке;

2.2.2. производить уборку арендуемого Имущества и прилегающей территории в удобное для него время, если иное не предусмотрено в Договоре на обслуживание Имущества;

2.2.3. производить с письменного согласия Арендодателя перепланировку, переоборудование, установку решеток, капитальный и текущий ремонт, ремонт фасада Имущества в порядке, установленном действующим законодательством и (или) муниципальными правовыми актами администрации Зоркинского муниципального образования и настоящим Договором;

2.2.4. по истечении срока действия настоящего Договора заключить с Арендодателем договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Зоркинского муниципального образования на арендуемое Имущество на новый срок, в случае соблюдения условий Договора, исполнения своих обязанностей по Договору надлежащим образом.

Для заключения на новый срок договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Зоркинского муниципального образования на арендуемое Имущество, Арендатору необходимо направить за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора Арендодателю уведомление, с приложением документов, подтверждающих выполнение Арендатором обязательств по Договору.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Арендодатель обязуется**:

3.1.1. передать Арендатору Имущество в соответствии с условиями Договора по акту приёма-передачи;

3.1.2. в месячный срок рассматривать обращения Арендатора по Договору;

3.1.3. доводить до сведения Арендатора через средства массовой информации об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов;

3.1.4. в случае досрочного расторжения Договора по волеизъявлению Арендатора, принять Имущество по акту приёма передачи в порядке, предусмотренном п. 3.2.14. Договора;

3.1.5. произвести перерасчет арендной платы согласно условиям раздела 4 Договора и уведомить об этом Арендатора;

3.1.6. своевременно, не менее чем за 30 дней до истечения срока Договора, известить Арендатора об отказе в продлении Договора и освобождении Имущества.

3.2. **Арендатор обязуется:**

3.2.1. использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в п.1.1. Договора;

3.2.2. своевременно и полностью вносить арендную плату за Имущество и земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора;

3.2.3. на наружной части Имущества установить вывеску с указанием наименования Арендатора и графика работы;

3.2.4. поддерживать Имущество, инженерные сети, оборудование, коммуникации, расположенные в переданном в аренду Имуществе, в исправном состоянии. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества, инженерных сетей, коммуникаций, расположенных в переданном в аренду Имуществе. Производить за свой счет установку, замену и ремонт приборов учета энергопотребления, воды, тепловой энергии. Принимать участие в расходах на установку коллективных (общедомовых) приборов учета энергопотребления, воды, тепловой энергии, природного газа, в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством. При установке, замене приборов учета предоставить Арендодателю в месячный срок копии подтверждающих документов, заверенные в установленном законодательством порядке;

3.2.4.1. проведение перепланировок, реконструкций, переоборудования, капитального ремонта, ремонта фасада Имущества, установку решеток осуществлять исключительно по письменному разрешению Арендодателя, которое Арендатор может получить только после направления Арендодателю письменного обращения с приложением проекта на проведение ремонтных работ. По окончании работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю следующие документы:

- проект, согласованный с соответствующими органами;

- акт приемочной комиссии о завершении переустройства и(или) перепланировки Имущества (при проведении переустройства и(или) перепланировки Имущества);

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (при проведении реконструкции Имущества);

- технические документы (технический паспорт, кадастровый паспорт, технический план, справку об изменении площадей);

3.2.5. обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, расположенных в переданном в аренду Имуществе. Обеспечивать беспрепятственный доступ специализированных организаций к инженерным сетям и оборудованию для их обслуживания в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами;

3.2.6. не производить в переданном в аренду Имуществе без письменного разрешения Арендодателя (в случае необходимости штаба ГО и ЧС) установки скрытых и открытых проводок, инженерных коммуникаций. В случае проведения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, изменяющих первоначальный вид Имущества, таковые должны быть устранены Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним решением Арендодателя;

3.2.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору. Своевременно составлять и направлять в соответствующий орган государственного пожарного надзора декларацию пожарной безопасности, согласно действующему законодательству Российской Федерации. Содержать Имущество и прилегающую территорию (тротуары, озеленение, вывоз мусора, состояние фасадов) в порядке, предусмотренном техническими, санитарными и противопожарными правилами;

3.2.7.1. обеспечивать техническую безопасность на переданном в аренду Имуществе, предпринимать своевременные меры по ремонту Имущества и его конструктивных элементов, уборке снега и льда с крыши здания (Имущества) в котором располагается Имущество;

3.2.8. освободить Имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), в котором расположено Имущество, постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным требованиям, в сроки, определенные предписанием Арендодателя. В случае аварии или стихийных бедствий, а также, если Имущество состоит на учете в ГО и ЧС, по требованию штаба ГО и ЧС в течение 8-10 часов;

3.2.9. немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества;

3.2.10. в течение 10 календарных дней со дня подписания Сторонами Договора обратиться в ресурсоснабжающие организации для заключения отдельных договоров на оплату коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) на срок действия Договора, установленный п. 1.3. Договора.

В течение 30 календарных дней со дня подписания Сторонами Договора заключить отдельные договоры с ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных услуг и предоставить Арендодателю копии отдельных договоров в течение 10 календарных дней со дня их заключения.

3.2.11. своевременно производить оплату коммунальных услуг, расходов по содержанию и ремонту здания (или его части), в котором находится Имущество, конструктивных элементов (для отдельно стоящих), расходов, связанных с оплатой эксплуатационных, общехозяйственных расходов. Представлять Арендодателю акт сверки расчетов с поставщиками услуг по заключенным договорам на предоставление коммунальных услуг и соглашению о внесении платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД по запросу Арендодателя в срок, указанный в письменном запросе, а также в случаях проведения проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора, расторжения настоящего Договора, заключения договора аренды на новый срок;

3.2.12. не сдавать Имущество, как в целом, так и частично, в субаренду, а также иным образом распоряжаться Имуществом;

3.2.13. обеспечить представителям Арендодателя, по первому требованию, беспрепятственный доступ к Имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора;

3.2.14. по окончании срока действия Договора, или досрочного его расторжения, в течение трех дней передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, с исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием.

Сообщить письменно Арендодателю за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора о предстоящем освобождении Имущества, как по истечении срока действия Договора, так и в случае досрочного расторжения Договора, заблаговременно провести текущий ремонт Имущества;

3.2.15. при изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации (ликвидации), а также лишении лицензии на право деятельности, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

**4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Арендная плата за Имущество, действующая в течение (полного или неполного) года, устанавливается согласно итогов аукциона, и составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** в месяц без НДС (если Арендатор является физическим лицом, то арендная плата увеличивается на сумму НДС и Арендатор производит арендную плату с учетом НДС)**.**

В арендную плату за Имущество не входит плата за коммунальные услуги (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), которые уплачиваются Арендатором самостоятельно в соответствии с условиями Договора.

Датой уплаты арендной платы считается дата зачисления арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за Имущество ежемесячно до 10 числа (включительно) текущего месяца по реквизитам, указанным п. 5.1 и п. 5.2 Договора. Если Договор заключен после даты внесения арендной платы, то арендная плата за неполный месяц (месяц заключения Договора) вносится совокупно с арендной платой за следующий месяц, в установленном Договором порядке.

4.3. Налог на добавленную стоимость (НДС) за аренду муниципального Имущества Арендатор, являясь налоговым агентом, самостоятельно рассчитывает и перечисляет на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту налогового учета. Счет-фактура по арендной плате за Имущество и оплате НДС, составляется самим Арендатором.

Увеличение размера арендной платы за Имущество осуществляется без перезаключения Договора или подписания дополнительного соглашения к Договору, при этом Арендодатель направляет Арендатору уведомление к Договору с указанием нового размера арендной платы, которое является неотъемлемой частью данного Договора. Арендная плата считается измененной с даты, указанной в уведомлении Арендодателя.

4.4. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы считаются надлежащим образом исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на счет Арендодателя.

**5. ПЛАТЁЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ**

5.1. Реквизиты для перечисления арендной платы за Имущество.

Р/счет получателя: 03100643000000016000

Банковский счет 40102810845370000052

Банк получателя: Отделение Саратов//УФК по Саратовской области г. Саратов

Получатель: УФК по Саратовской области (Администрация Марксовского

муниципального района)

ИНН 6443011355 КПП 644301001

БИК 016311121

ОКТМО 63626430

КБК 06211105035100000120

Назначение платежа: арендная плата за пользование муниципальным имуществом для размещения магазина

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Арендатор при получении проекта Договора обязан рассмотреть, подписать, скрепить печатью и в течение 5 календарных дней со дня получения вернуть Договор Арендодателю. В случае невозвращения в указанные сроки Договор признаётся незаключенным.

6.2. За нарушение сроков оплаты арендной платы за Имущество, установленных в п. 4.2. Договора Арендатор уплачивает пени Арендодателю по реквизитам, указанным п. 5.1. Договора. Пени начисляются в размере 0,1% от суммы недоимки за каждый календарный день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за установленным п. 4.2. Договора днем внесения арендной платы.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты пеней (штрафных санкций).

6.3. Расторжение Договора по любым основаниям не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и пени.

6.4. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения обязательств по настоящему Договору в полном объеме, при отсутствии иного соглашения погашает, прежде всего, арендную плату, начисленную в соответствии с п. 4.1. Договора, а в оставшейся части - погашает пени, начисленные в соответствии с п. 6.2. Договора.

6.5. За несоблюдение пунктов 3.2.7., Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Арендатор возмещает Арендодателю в полном объеме ущерб, нанесенный по вине Арендатора Имуществу, переданному по Договору, а также возмещает Арендодателю убытки, возникшие при согласовании Арендодателем произведенной Арендатором перепланировки (реконструкции) или приведении Имущества в прежний вид, при отсутствии оплаты или несвоевременной оплате коммунальных услуг, расходов по содержанию и ремонту здания (или его части), в котором находится Имущество, конструктивных элементов (для отдельно стоящих).

6.7. Возмещение Сторонами настоящего Договора убытков, уплата неустойки и штрафа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, не освобождают Сторону от исполнения обязательств в натуре.

6.8. Ответственность за безопасную для жизни издоровья людейэксплуатацию Имущества, самовольное проведение перепланировок, капитального ремонта, реконструкции и других действий, повлекших за собой нарушение конструктивных элементов Имущества, а также за их восстановление в нормальное состояние лежит на Арендаторе.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор прекращает свое действие:

- по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации, признании банкротом Арендатора;

- в случае расторжения в соответствии с п. 7.2. Договора, действующим законодательством;

- в случае смерти физического лица, являющегося Арендатором по настоящему Договору; признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему Договору к наследникам не переходят.

Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случаев, предусмотренных п.п. 4.4., 4.5. Договора.

7.2. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. использует Имущество, не по назначению, указанному в п.1.1.Договора;

7.2.2. систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы за Имущество, установленные Договором, с учетом последующих изменений и дополнений к нему;

7.2.3. имеет задолженность в размере двухмесячной арендной платы за Имущество;

7.2.4. нарушает условия Договора, предусмотренные п. 3.2.;

7.2.5. умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества или инженерного оборудования, входящего в состав Имущества и обеспечивающего его функционирование;

7.2.6. не использует арендуемое Имущество либо передает в пользование 3-им лицам по любым видам договоров и сделок, либо в ином порядке;

7.2.7. осуществил попытку отчуждения арендуемого Имущества;

7.3. При досрочном расторжении Договора по соглашению Сторон Арендатор освобождает, передаёт Имущество по акту приёма-передачи в сроки и на условиях, определенных соглашением Сторон о расторжении Договора.

7.4. При прекращении Договора Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений Имущества.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, будут разрешаться путем переговоров, при недостижении согласия - в претензионном порядке. Срок ответа на претензию 10 календарных дней с момента её получения.

8.2. При неурегулировании спорных вопросов в процессе переговоров споры подлежат рассмотрению в суде, арбитражном суде Саратовской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все уведомления и извещения, предусмотренные настоящим Договором, направляются всем Сторонам по Договору с уведомлением о вручении. Стороны признают юридическую силу за электронными письмами – электронными дoкyмeнтaми, электронными образами документов, сообщениями, направленными по электронной почте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и признают их равнозначными дoкyмeнтaми на бумажных носителях, подписанными собственноручной подписью.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА**

**Арендодатель**: Администрация Зоркинского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области.

Адрес: 413074, Саратовская область, Марксовский район, с. Зоркино, ул. Ленина, 30.

ИНН 6443013218, ОГРН 1066443000238

Глава Зоркинского

Муниципального образования Е.С.Пономарева

(подпись) М.П.

Телефон руководителя 8(84567)62534

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

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

Почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) М.П.

Телефон руководителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_