ДОГОВОР

о передаче в аренду без права выкупа

объекта муниципального нежилого фонда

с. Ермолаево « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 2020г**.**

Администрация сельского поселения Ермолаевский сельсовет муниципального района Куюргазинский район Республики Башкортостан, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице главы Администрации сельского поселения Барановского Романа Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, по результатам проведенного аукциона (протокол №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕHИЯ**

1.1. Согласно условиям настоящего договора Арендодатель на основании Протокола заседания аукционной (конкурсной) комиссии по распоряжению муниципальным имуществом от\_\_\_\_\_\_\_ передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий объект муниципального нежилого фонда (далее объект): Нежилое помещение,- количество этажей :1, общая площадь: 43,5 кв.м.: адрес: РФ, Республика Башкортостан, Куюргазинский район, с. Ермолаево, ул. Калинина, д.8, номер на этаже 16, кадастровый номер 02:35:010113:1266, данное имущество не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует с **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_** 20 г.по **«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_** 20 г. Срок аренды 3 года.

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с **«\_\_\_\_\_\_»** \_\_\_\_\_\_20 г. в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.3. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием объекта и находят его пригодным для использования в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. Передача объекта в пользование Арендатора осуществляется Арендодателем не позднее десяти календарных дней со дня заключения настоящего договора с составлением акта приема-передачи. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду объекта, которые были им оговорены при заключении настоящего договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

1.5. Отказ либо уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта в течение пяти дней со дня поступления предложения об этом признаются Сторонами официальным предложением Арендатора о расторжении настоящего договора. С этого момента договор прекращает свое действие.

1.6. В случае занятия Арендатором объекта без подписания акта приема-передачи Стороны признают фактически установившиеся договорные отношения, при этом Арендатор не вправе предъявлять претензии по поводу состояния объекта.

1.7. Настоящий договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором присоединения.

Изменение существенных условий предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда, в результате принятия иного решения Правительства Республики Башкортостан, чем было установлено при заключении настоящего договора, влечет за собой безакцептное изменение условий настоящего договора. При этом обязанность уведомления Сторон об изменении существенных условий договора возлагается на Арендодателя.

1.8. Арендатор не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным образом.

На данное право не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора.

Передача объекта в аренду не влечет за собой перехода права собственности на данный объект.

1.9. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы;

2.1.2. Проверять по документам фактическое наличие, количество, техническое состояние и условия содержания, экономическую эффективность эксплуатации объекта, переданного по настоящему договору;

2.1.3. Привлекать для проверки соответствующие надзорные и контролирующие органы;

2.1.4. Требовать при прекращении действия настоящего договора возврата переданного объекта в полном объеме;

2.1.5. Требовать прекращения действия настоящего договора в случаях использования и эксплуатации арендованного объекта не по назначению или выявления уменьшения стоимости объекта.

2.2. Арендатор вправе:

2.2.1. Владеть и пользоваться объектом в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора.

2.3. Арендодатель обязуется:

2.3.1. В соответствии с условиями настоящего договора передать указанный в нем объект Арендатору по акту приема-передачи;

2.3.2. Производить учет и контроль внесения арендной платы, соблюдения условий настоящего договора Арендатором;

2.3.3. Доводить до сведения Арендатора новые расчеты арендной платы по настоящему договору в случае изменения размера и порядка внесения арендной платы за пользование объектом.

2.3.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта и переоборудования объекта.

2.3.5. По окончании срока действия настоящего договора принять объект по акту приема-передачи.

2.4.Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать арендуемый объект в соответствии с целевым назначением;

2.4.2. Обеспечивать сохранность арендуемого объекта, поддерживать его в надлежащем техническом состоянии, осуществляя в установленные сроки текущий и капитальный ремонты за счет собственных средств;

2.4.3. Соблюдать требования надзорных и контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта;

2.4.4. Своевременно вносить арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, в том числе налоги;

2.4.5. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;

2.4.6. Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания.

Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на объекте.

При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций арендуемого объекта производят соответствующие жилищно-коммунальные службы или иные организации по договору с Арендатором за его счет;

2.4.5. Не производить на объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладывания скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

Неотделимые улучшения арендуемого объекта производятся Арендатором только после согласования с Арендодателем.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества, произведенных Арендатором, не возмещается.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладывания сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определенный предписанием Арендодателя;

2.4.6. Своевременно, исключительно по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет, своими силами и материалами в сроки, предусмотренные Арендодателем, производить текущий и капитальный ремонты арендуемого объекта.

При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчеты;

2.4.7. По окончании срока действия настоящего договора (в последний день аренды) возвратить Арендодателю арендованный объект в состоянии, обусловленном настоящим договором. Подтверждением факта возврата объекта является акт приема-передачи, оформленный и подписанный в 3-х экземплярах;

2.4.8. Не предоставлять арендуемый объект в субаренду;

2.4.9. Нести риск случайной гибели и бремя содержания арендуемого имущества;

2.4.10. Если арендованное имущество приходит в негодность по вине Арендатора до окончания срока действия настоящего договора, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату за поврежденное имущество, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя.

2.4.11. Оформить в установленном порядке право пользования земельным участком, находящимся под переданным в аренду объектом и закрепленной за ним территорией;

2.4.12. Заключить в течение десяти дней с момента вступления в силу настоящего договора со специализированными организациями договоры на обслуживание арендуемого объекта и снабжение его энергетическими и другими ресурсами;

2.4.13. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора;

2.4.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем продлении договора или об освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении. В случае освобождения объекта сдать его Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом его износа в соответствии с действующими нормативами.;

2.4.15. Стороны обязуются своевременно, не позднее двух недель со дня наступления соответствующих обстоятельств, письменно извещать друг друга об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов, а также фактах ликвидации и реорганизации и иных обстоятельствах, имеющих отношение к предмету настоящего договора.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер арендной платы в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в т.ч. НДС\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., за весь период аренды \_\_\_\_\_\_\_ руб. (определен в соответствии с протоколом аукциона).

3.2. Цена договора не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

3.3. Цена договора в сторону увеличения может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан, определяющих исчисление арендной платы, порядок и условия ее внесения. При изменении размера арендной платы оформляется новый расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью настоящего договора. Новый расчет арендной платы направляется Арендатору уведомлением и является обязательным для исполнения.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально предоплатой до десятого числа первого месяца квартала путем перечисления денежных средств на счет Администрации сельского поселения Ермолаевский сельсовет МР Куюргазинский район РБ без выставления Арендатору счета на оплату. Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и перечисляется отдельным платежным поручением.

3.5. Расторжение или прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней.

3.6. В случае использования Арендатором объекта по истечении срока действия настоящего договора (несвоевременный возврат арендованного имущества), в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, Арендатор обязуется вносить арендную плату и пени за просрочку платежа за пользование имуществом в размере и порядке, установленных настоящим договором.

3.7. Отказ Арендатора от внесения, невнесение или частичное внесение им арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим Договором, более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа являются основаниями для досрочного расторжения настоящего договора.

3.8. Задаток, внесенный победителем аукциона на право заключения договоров аренды имущества, засчитывается в счет арендной платы.

3.9. Обязательства по оплате арендной платы, по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, а также по оплате взносов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи объекта и прекращаются с момента возврата Арендатором объекта, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, а также по оплате взносов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы и оплачиваются Арендатором по отдельным договорам, оплачивает предоставляемые ему коммунальные и иные услуги по отдельным договорам, заключаемым между Арендатором и предприятиями, обслуживающими объект.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование объектом, устанавливаются и вносятся в порядке и пределах, определяемых соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3.10. Отказ Арендатора от внесения, невнесение или частичное внесение им арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим договором, более двух раз подряд по истечении установленных договором сроков платежа являются основаниями для досрочного расторжения настоящего договора.

3.11. При наличии факта просрочки платежа по арендной плате и начисленным пеням любые платежи, вносимые Арендатором по настоящему договору, направляются на погашение имеющейся задолженности в следующем порядке:

в первую очередь – на погашение задолженности по арендной плате за истекший период;

во вторую очередь – на погашение задолженности по начисленным пеням за просрочку внесения арендной платы за истекший период;

в третью очередь – на погашение арендной платы за текущий период.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Арендатор несет ответственность:

4.1.1. При невнесении в установленные настоящим договором сроки арендной платы начисляются пени в размере 0,3 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки;

4.1.2. За несвоевременный возврат арендованного имущества начисляются штрафные санкции в размере 0,5 процента от стоимости имущества за каждый день просрочки;

4.1.3. За нарушение своих обязанностей по содержанию арендованного имущества (не проведение своевременного ремонта либо ненадлежащее санитарное состояние имущества и прилегающей территории) Арендатору имущества начисляются штрафные санкции в размере 5000 руб. за каждый установленный случай;

4.1.4.Уплата штрафов и пеней, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или необходимости устранения нарушений.

4.1.5. В случае ухудшения состояния арендованного объекта при прекращении или расторжении настоящего договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества, проверки его исправности при заключении настоящего договора либо при передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате его хозяйственной деятельности и не связанные с нарушением Арендодателем условий настоящего договора.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ИЛИ ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение условий договора не допускается.

5.2. Настоящий договор подлежит расторжению в случае нарушения одной из Сторон своих обязанностей по данному договору.

5.3. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

пользуется имуществом в целом или частично с нарушением условий настоящего договора или целевого назначения имущества;

существенно ухудшает состояние арендованного имущества;

не производит капитального или текущего ремонтов арендованного имущества;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (частичное внесение арендной платы приравнивается к ее невнесению);

отказывается вносить арендную плату на измененных условиях в случае, когда такие изменения внесены в порядке, предусмотренном настоящим договором;

нарушает иные условия настоящего договора.

5.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

Арендодатель не предоставил имущество в пользование Арендатору либо создал препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями настоящего договора или назначением имущества;

переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего договора.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством.

6.2. Споры, возникшие при неисполнении настоящего договора, разрешаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6.4. При изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу об указанных изменениях или реорганизации.

6.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого объекта не являются основаниями для прекращения или расторжения настоящего договора.

1. **ПРИЛОЖЕНИЯ**
   1. 1).Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом.
   2. 2).Акт приема-передачи
2. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОH**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:** Администрация сельского поселения Ермолаевский сельсовет муниципального района Куюргазинский район Республики Башкортостан

Юридический адрес: 453360, РБ, Куюргазинский район, село Ермолаево, ул. Советская,д.69

Расчетный счет №

БИК

ИНН

ОКПО

ОКВЭД

**АРЕНДАТОР:**

**9. Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Арендодателя**  Глава сельского поселения  Ермолаевский сельсовет  Муниципального района Куюргазинский район  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | **От Арендатора**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |