**Д О Г О В О Р №**

**аренды недвижимого имущества муниципальной**

**имущественной казны Волгограда**

**г. Волгоград**  **г.**

**ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДА**  в лице ЗАМЕСТИТЕЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ ДЕПАРТАМЕНТА **,** действующего на основании распоряжения департамента от 31.12.2015г. № 2989р «О предоставлении права подписи документов», именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и , в лице  , действующего на основании , именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

**I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1. На основании протокола № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество муниципальной имущественной казны Волгограда нежилое помещение: подвал – 196.40 кв. м, расположенное  по адресу: Г.ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. МАРШАЛА ТОЛБУХИНА. 36 (далее по тексту – Недвижимое Имущество).
2. Арендованное Недвижимое Имущество будет использоваться для: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Указанное в п.1.1. настоящего договора Недвижимое Имущество (свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 21.10.2016 34-34/001-34/001/155/2016-171/1) передается Арендатору согласно акту приема-передачи, подписанному Арендодателем и Арендатором и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1). Выкопировка из технического паспорта на сооружение, передаваемое в аренду, прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение 2), при этом технический паспорт не передается.
4. Передача Недвижимого Имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на него и обусловливает имущественную обособленность от иного имущества находящегося у Арендатора.
5. 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. В случае, если Арендатор производит с письменного разрешения Арендодателя за счет собственных средств неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт арендуемого Недвижимого Имущества, стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Волгограда.

Перерасчет арендной платы в порядке настоящего пункта договора оформляется дополнительным соглашением сторон, которое является неотъемлемой частью договора аренды.

При этом произведенные улучшения являются муниципальной собственностью.

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

1. Недвижимое Имущество может быть передано в субаренду третьим лицам с письменного разрешения Арендодателя в соответствии с действующим законодательством.
2. Недвижимое Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, осмотрено Арендатором, находится в исправном состоянии (с учетом нормального износа), позволяющем его использование в соответствии с назначением Недвижимого Имущества и условиями настоящего договора. Арендатору известно о расположении Недвижимого Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора в составе единого комплекса или объекта недвижимости. Все недостатки передаваемого Недвижимого Имущества, известные Арендодателю и Арендатору, отражены в акте приема-передачи объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1).
3. При прекращении настоящего договора аренды арендованное Недвижимое Имущество должно быть возвращено Арендодателю по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

1.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Недвижимого Имущества, которые были указаны в акте приема-передачи Недвижимого Имущества или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Недвижимого Имущества.

**II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

1. Передать Недвижимое Имущество Арендатору в 5-тидневный срок с момента подписания договора в соответствии с п.1.1. и п.1.3. настоящего договора.
2. Уведомить Арендатора о внесении изменений в договор и о досрочном расторжении договора в соответствии с требованиями законодательства.
3. В случае действия договора сроком не менее одного года Арендодатель обязан передать настоящий договор все последующие изменения и дополнения к нему в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области не позднее, чем в двухмесячный срок после подписания его сторонами для государственной регистрации (при условии представления Арендатором всех необходимых для регистрации документов).
	1. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:
		1. Использовать Недвижимое Имущество исключительно по его назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.
		2. Не использовать право аренды Недвижимого Имущества в качестве предмета любых сделок, за исключением предоставления Недвижимого Имущества в субаренду согласно п.1.6. настоящего договора.
		3. Содержать арендуемое Недвижимое Имущество в исправном состоянии, в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования помещений (зданий), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях),иными нормами, настоящим договором, производить его текущий ремонт. Если Арендатор не выполняет должным образом обязанность по поддержанию имущества в исправном состоянии и в результате неисправного состояния имущества причинен ущерб третьим лицам, то Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам**.**

2.2.4.В течение двадцати дней с даты заключения настоящего договора оформить договоры: на техническое обслуживание арендуемого Недвижимого Имущества; на водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение арендуемого Недвижимого Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров, письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя.

* + 1. Вносить арендную плату в установленные в п. 4.2. настоящего договора сроки.
		2. Соблюдать нормы и требования государственных надзорных органов при использовании арендованного Недвижимого Имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Недвижимого Имущества.
		3. Письменно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с Недвижимым Имуществом - авария, пожар, арест, запрет на эксплуатацию, вынесенными государственными надзорными органами, и иных событиях, повлекших уничтожение (повреждение) или создающих угрозу уничтожения (повреждения) Недвижимого Имущества, не позднее дня следующего за событием, и своевременно принимать все возможные и достаточные меры по устранению причин и последствий чрезвычайных ситуаций, а также по предотвращению разрушения или повреждения Недвижимого Имущества.
		4. Поддерживать в надлежащем состоянии общее имущество многоквартирного дома (если

 арендованное Недвижимое Имущество является частью здания или помещения в нем), принимать долевое участие в финансировании ремонта общего имущества. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношений площади, переданной в аренду, к общей площади здания.

2.2.9. Не производить в арендуемом Недвижимом Имуществе без письменного разрешения Арендодателя прокладку сетей, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок, переоборудования и другие улучшения капитального характера.

 В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладку сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Недвижимое Имущество приведено в прежнее состояние за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.10. За месяц до истечения срока договора аренды в письменной форме сообщить Арендодателю о своих намерениях по продлению договора аренды на новый срок в соответствии с действующим законодательством*.* В случае несоблюдения указанного условия договор аренды считается прекратившим свое действие по окончанию срока, указанного в п. 8.1 настоящего договора.

2.2.11. Письменно сообщить Арендодателю и сторонам по договорам, указанным в пункте 2.2.4 настоящего договора, не позднее чем за одинмесяц, о предстоящем возврате Недвижимого Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при его досрочном прекращении, и сдать Недвижимое Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными лицами, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Недвижимого Имущества.

2.2.12. В случае если в результате действий (бездействия) Арендатора, в том числе непринятия им необходимых и своевременных мер, арендованное Недвижимое Имущество будет повреждено или уничтожено, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора восстановить своими силами и за свой счет Недвижимое Имущество до того состояния, в котором он его получил*,* или возместить причиненный ущерб в установленном законом порядке. В случае если при этом причинен ущерб третьим лицам, ответственность за его возмещение несет Арендатор.

2.2.13. При реорганизации, изменении наименования**,** юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов в течение 10-ти дней письменно известить Арендодателя о произошедших измененияхс приложением подтверждающих документов.

* + 1. В случае передачи в аренду отдельно стоящего здания (строения, сооружения и т.д.) в пятидневный срок с даты заключения настоящего договора обратиться в уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами для оформления права пользования земельным участком.
		2. Осуществлять уборку и благоустройство прилегающей территории, самостоятельно производить вывоз и утилизацию бытовых отходов, используя собственный контейнер, либо путем заключения договора со специализированными предприятиями.

2.2.16. Заключить договор аренды не ранее 10 дней и не позднее 30 дней со дня публикации протокола заседания единой комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды недвижимого муниципального имущества и предоставить необходимые документы для осуществления Арендодателем государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (в случае действия договора сроком не менее одного года).

2.2.17. Обеспечивать представителям Арендодателя по первому требованию беспрепятственный доступ для осмотра арендуемого Недвижимого Имущества, проверки целевого использования Недвижимого Имуществаи соблюдения условий договора. Предоставлять необходимую документацию и оказывать содействие (сопровождение, консультации специалистов) Арендодателю при проведении инвентаризации Недвижимого Имущества.

2.2.18. Обеспечивать беспрепятственный доступ в переданное Недвижимое Имущество в любое время представителей аварийных служб для предотвращения и устранения аварий и чрезвычайных ситуаций.

2.2.19. В случае изготовления по инициативе Арендатора нового технического (кадастрового) паспорта на арендованное Недвижимое Имущество, один экземпляр такого паспорта (оригинал) Арендатор обязан передать Арендодателю не позднее 1 (одного) месяца с момента изготовления.

**III. ПРАВА СТОРОН**

* 1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:
		1. В любое время по своему усмотрению осуществлять проверку сохранности, состояния, целевого использования Недвижимого Имущества, переданного Арендатору по настоящему договору, соблюдения условий договора.
		2. На возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий по настоящему договору.
		3. Досрочно расторгать договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.
	2. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:
		1. Досрочно расторгать договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

**IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер арендной платы определен на основании  протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и установлен  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Пересмотр цены договора в сторону увеличения осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Волгограда.

 Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, направляемом Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса Арендатора (или вручаемом представителю Арендатора под расписку). В случае направления уведомления по почте, Арендатор считается получившим уведомление в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты отправления уведомления.

* 1. Внесение арендных платежей производится Арендатором ежемесячно не позднее  100% на единый казначейский счет, открытый Управлению федерального казначейства по Волгоградской области в Отделении Волгоград г.Волгоград. ПолучательИНН 3444074200 КПП 344401001 УФК по Волгоградской области (департамент муниципального имущества администрации Волгограда). Банк получателя Отделение Волгоград г.Волгоград. Расчетный счет 40101810300000010003. БИК 041806001. **КБК** **.** ОКТМО 18701000.
	2. При оплате имеющейся задолженности по арендной плате за предыдущие расчетные периоды Арендатор обязан указать в платежных документах в поле «назначение платежа» наиболее ранний период (месяц) возникновения задолженности, в погашение которой засчитывается платеж. В случае неисполнения Арендатором указанной обязанности при оформлении платежных документов в части периода (месяца) платежа, при наличии задолженности Арендатора по арендной плате за предыдущие расчетные периоды, денежные средства, поступившие на единый казначейский счет в рамках настоящего договора, засчитываются сторонами в погашение ранее возникшей задолженности (погашение денежного обязательства, срок исполнения которого наступил ранее), независимо от расчетного периода, указанного Арендатором (либо третьим лицом за Арендатора в порядке ст. 313 ГК РФ) в платежных документах в поле «назначение платежа».
	3. НДС уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные Налоговым кодексом РФ, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора.
	4. Налоги и иные платежи в бюджет, связанные с арендованным Недвижимым Имуществом, в арендную плату не входят и уплачиваются Арендатором самостоятельно.
	5. В случаях прекращения или досрочного расторжения настоящего договора арендная плата оплачивается Арендатором по день фактической сдачи Недвижимого Имущества по акту приема-передачи.

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
2. В случае невнесения арендных платежей в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателюпени в размере 0,1 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.
3. За невыполнение условий, указанных в п. 1.6. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателюнеустойку в размере квартальной арендной платы на дату установления нарушения.
4. За невыполнение обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.1., 2.2.2., 2.2.7., 2.2.9. настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5% годовой арендной платы.
5. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, производится Арендатором на единый казначейский счет, указанный в п. 4.2. настоящего договора ине освобождает стороны от реального выполнения лежащих на них обязательств или реального устранения нарушений.
6. **ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
7. Договор может быть досрочно расторгнут:
	1. Решением судебных органов по требованию Арендодателя в случаях:
		1. неисполнения Арендатором обязательств по п.п. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.17.  настоящего договора и ненадлежащего или не по назначению использования Арендатором Недвижимого Имущества в нарушение п. 1.2., 1.6., п.п. 2.2.9. настоящего договора;
		2. существенного ухудшения состояния арендуемого Недвижимого Имущества по вине Арендатора;
		3. невнесения Арендатором арендной платы более 2-х раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством независимо от ее последующего внесения;
	2. По соглашению сторон.

 **VII.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Смена собственника арендуемого Недвижимого Имущества не является основанием для прекращения действия настоящего договора.
2. Все споры по настоящему договору, возникающие между сторонами, рассматриваются в Арбитражном суде Волгоградской области в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Стороны согласились, что при подписании настоящего договора может использоваться

факсимильное воспроизведение подписи.

* 1. Вся переписка, связанная с договором осуществляется сторонами по адресам, указанным в настоящем договоре.

7.5. Внесение изменений в условия договора, указанные в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев незначительной корректировки площади Недвижимого Имущества по результатам осуществляемой БТИ технической инвентаризации. Иные изменения к настоящему договору осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**VIII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия настоящего договора **с**  **г. по**  **г.** По истечении указанного срока действие настоящего договора прекращается.

**IX. Форс – мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору в случае, если это невыполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами согласно

 действующему законодательству.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в письменной форме незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

**X. К настоящему Договору прилагаются:**

Приложение 1. Акт приема-передачи Недвижимого Имущества.

Приложение 2. Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с

 экспликацией.

Вышеуказанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

XI. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

**ХII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР**

|  |  |
| --- | --- |
| Департамент муниципального имущества администрации ВолгоградаАдрес: Волгоград, 400131, ул. Волгодонская, 16 Телефон 33-35-01 ИНН 3444074200 КПП 344401001      М.П.  | Адрес: Телефон ИНН КПП Р/с  Кор.счет БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Подготовил:

Проверил:

Приложение 1

к договору аренды

№ от г.

**А К Т**

**приема – передачи Недвижимого Имущества**

**г. Волгоград**   г.

**Арендодатель ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ**

 **ВОЛГОГРАДА**

\_\_\_\_\_\_\_ г. произвел прием – передачу Недвижимого Имущества, расположенного по адресу**:**

**Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 36**

**Арендатору** во временное пользование.

Краткая характеристика Недвижимого Имущества:  подвал - 196.40 кв. м.

Стены окрашенные, пол бетонный, потолок побеленный.

Имеются дверь – деревянная, окна - деревянные.

Системы водоснабжения имеются в исправном состоянии.

Системы теплоснабжения имеются в исправном состоянии.

Системы канализации имеются в исправном состоянии.

Системы электроснабжения имеются в исправном состоянии.

Недвижимое Имущество, расположенное по адресу: Г.ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. МАРШАЛА ТОЛБУХИНА, 36  подвал – 196.40 кв.м, находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии.

Недвижимое Имущество **сдал**:

Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П.

 Произвел осмотр:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Принял**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись и печать Арендатора)

Приложение 2

к договору аренды

№ от

Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с экспликацией.

**Г.ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. МАРШАЛА ТОЛБУХИНА, 36**

**подвал**

 **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

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

 М.П.