*Проект договора*

**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 Боркуновой Ольги Георгиевны**,** действующего на основании распоряжения департамента от 02.08.2017 № 1355р "О предоставлении права подписи документов", именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и **СВОБОДНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**  **(сокращенно СВОБОДНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)** , 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 от Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество муниципальной имущественной казны Волгограда - нежилое помещение: 1 этаж – 211,9 кв.м, расположенное по адресу: УЛ. ЗЕРНОГРАДСКАЯ, 2 (запись регистрации в ЕГРН **34-34/001-34/001/008/2016-838/1 от 03.10.2016**) (далее по тексту – Недвижимое Имущество).При этом акт приема-передачи Недвижимого имущества между сторонами не составляется. Недвижимое Имущество передано Арендодателем и принято Арендатором в день начала срока действия, указанного в договоре.
2. Арендованное Недвижимое Имущество будет использоваться для: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Перечень помещений и их площадей, выкопировка из поэтажного плана помещений, передаваемых в аренду, прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение 1), 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, в том числе установленные Арендатором приборы учета являются муниципальной собственностью.

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

1. Переуступка прав пользования Недвижимым Имуществом третьим лицам запрещена.
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.
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 заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Недвижимого Имущества.

**II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

1. Уведомить Арендатора о внесении изменений в договор и о досрочном расторжении договора в соответствии с требованиями законодательства.
2. 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 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.
		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. Оформить договоры: на техническое обслуживание арендуемого Недвижимого Имущества; на водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение арендуемого Недвижимого Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. Необходимые для заключения указанных договоров документы изготавливаются Арендатором самостоятельно. 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 на инженерных сетях, 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 и копиями документации на подключение к инженерным коммуникациям и актами раздела границ, а также с учетом текущего ремонта Недвижимого Имущества. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем только после фактического освобождения Арендатором 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. Осуществлять уборку и благоустройство прилегающей территории, соблюдать Правила благоустройства территории городского округа Волгоград, утвержденные решением Волгоградской городской Думы от 21.10.2015 №34/1091 «Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа Волгоград». Самостоятельно производить вывоз и утилизацию бытовых отходов, используя собственный контейнер, либо путем заключения договора со специализированными предприятиями.
		2. Заключить договор аренды не ранее 10 дней и не позднее 20 дней со дня публикации протокола аукциона либо не ранее 10 дней и не позднее 30 дней протокола заседания единой комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды – в случае если аукцион признан несостоявшимся.

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

2.2.17. 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.

2.2.18. Участвовать в расходах на установку общедомовых приборов учета потребления ресурсов соразмерно арендуемым площадям муниципальной собственности. В арендуемом помещении установка приборов учета на электроэнергии, холодную и горячую воду осуществляется за счет средств Арендатора.

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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 1-го числа месяца, следующего за расчетным 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 76811105074040100120.ОКТМО 18701000.

В соответствии с Решением Волгоградской городской Думы от 27.09.2017 № 60/1749 «Об утверждении Порядка формирования и ведения перечня объектов муниципального недвижимого имущества Волгограда, свободных от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), для предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства" арендная плата вносится в следующем порядке:

**с\_\_\_\_по\_\_\_\_\_** - 40 процентов размера арендной платы, что **составляет руб**. ежемесячно,

**с\_\_\_\_по\_\_\_\_\_** - 60 процентов размера арендной платы, что **составляет руб**. ежемесячно,

**с\_\_\_\_по\_\_\_\_\_** - 80 процентов размера арендной платы, что **составляет руб**. ежемесячно,

 **с\_\_\_\_ и далее** - 100 процентов размера арендной платы, что **составляет руб**. ежемесячно

* 1. 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».
	2. НДС уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные Налоговым кодексом РФ, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора.
	3. Налоги и иные платежи в бюджет, связанные с арендованным Недвижимым Имуществом, в арендную плату не входят и уплачиваются Арендатором самостоятельно.
	4. 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 % 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 суда 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. Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с

 экспликацией.

Вышеуказанное приложение является 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.  | СВОБОДНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Подготовил:

Проверил:

Приложение 1

к договору аренды

№ от

Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий)

с экспликацией.