Приложение № 4

к документации об аукционе

**Проект договора аренды**

Договор № \_\_\_

**аренды муниципального имущества**

д. Верхние Осельки «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

**Администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области** (ОГРН 1064703001043, свидетельство серии 47 № 002527057 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083760), в лице главы администрации **Сазонова Александра Александровича**, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, в соответствии с Постановлением администрации муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г., заключили настоящий договор о нижеследующем

1. **Предмет договора**

1.1**.** На основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 90,1 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Осельки, д. 108, пом. №3.

Целевое назначение – торговое.

1.2. Передача Объекта производится по Акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждого из участников и один в орган государственной регистрации прав).

1. **Срок действия договора**

2.1. Срок аренды Объекта устанавливается с «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.Правоотношения по договору возникают с момента подписания настоящего Договора.

1. **Платежи и расчеты по договору**

3.1. Размер годовой арендной платы за Объект, установленный в результате аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, сумма ежемесячной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ копеек без учета НДС. НДС рассчитывается и перечисляется Арендатором самостоятельно по установленной законодательством ставке налога.

3.2. Внесенный Арендатором в качестве участника аукциона задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек засчитывается в счет арендной платы за Объект.

3.3. Арендатор производит оплату на счет УФК по Ленинградской области (Администрация МО «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области), *лицевой счет 04453004380, р/с 40101810200000010022, БИК 044106001, ИНН/КПП 4703083760/470301001, ОКТМО 41612424, указать дату, КБК 001 111 050 751 00000 120, «Арендная плата за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»,* не позднее 10-го числа следующего за отчетным месяцем.

3.4. Арендная плата может быть увеличена не чаще одного раза в год в одностороннем порядке на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного независимым оценщиком.

3.5. Арендатор предоставляет Арендодателю копии платежных документов с отметкой банка или почтового отделения об исполнении в течение 10 календарных дней с даты срока платежа, установленной Договором.

**4. Права и обязанности сторон**

* 1. Арендодатель обязуется:
     1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи не позднее пяти дней с даты подписания настоящего Договора. Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем и Арендатором. Указанный акт прилагается к настоящему Договору (Приложение 1) и является его неотъемлемой частью.
     2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования.
  2. Не позднее**,** чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в случае необходимости перспективного использования объекта в интересах вопросов местного самоуправления.
  3. Арендатор обязуется:
     1. Использовать помещение в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.
     2. Нести все расходы на содержание Объекта, в том числе общего имущества многоквартирного дома, поддерживать Объект в исправном состоянии, производить текущий ремонт за свой счет в разумный срок и с письменного согласия Арендодателя.
     3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.
     4. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.
     5. Соблюдать в занимаемых помещениях требования органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемого им Объекта.
     6. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендатора.
     7. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.
     8. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящем нанесению) Объекту ущерб и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.
     9. Не передавать Объект, либо его часть в пользование третьим лицам.
     10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдений условий настоящего Договора.
     11. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне занимаемых помещений.
     12. Поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. Если в пользовании находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения преданной в аренду площади к общей площади здания.
     13. В случае добровольного решения о досрочном прекращении действия Договора, сообщить Арендодателю не позднее двух месяцев о предстоящем освобождении Объекта.
     14. Вернуть Арендодателю Объект по акту сдачи-приемки, не позднее 10 (десяти) дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями.
  4. Арендатор имеет право осуществлять размещение рекламы снаружи здания, сооружения, частью которого или которым является Объект с предварительным согласованием с Арендодателем и управляющей компанией многоквартирного дома.
  5. Арендатор обязуется заключить договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и содержание и обслуживание передаваемых помещений и части здания, на содержание общего имущества многоквартирного дома, на содержание прилегающей территории и вывоз твердых бытовых отходов.
  6. Оплачивать коммунальные и иные обязательные платежи по отдельным договорам, самостоятельно заключаемым с соответствующими службами, в соответствии с установленными нормами и на основании действующих цен и тарифов.
  7. Установить счетчик индивидуального электропотребления на занимаемые помещения с даты начала действия Договора.

4.8. Арендатор не имеет права:

4.8.1. Сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя. Устанавливать цену субаренды выше установленной договором цены аренды.

4.8.2. Использовать объект в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других Предприятий.

4.8.3. Удерживать или препятствовать возврату объекта Арендодателю по истечении срока Договора или досрочном его расторжении.

1. **Ответственность сторон**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.
   2. В случае несвоевременного выполнения Арендатором предписаний в соответствии с частью 3 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,1 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.
   3. В случае причинения ущерба переданному в аренду имуществу по вине Арендатора последний уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от суммы нанесенного ущерба за каждый день просрочки в случае превышения сроков, установленных Арендодателем.
   4. Уплата штрафа (пени) не освобождает Арендатора от выполнения соответствующих обязательств.
   5. За каждый день просрочки по арендной плате и других платежей Арендатор уплачивает пени в размере 0,2 % от просроченной суммы долга за каждый день просрочки.
   6. За несвоевременное возвращение арендованного по настоящему договору объекта по истечении срока аренды Арендатор уплачивает штраф в размере 0,1 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.
   7. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранений нарушений.
2. **Изменение и расторжение договора**
   1. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок, и оформляются в письменном виде дополнительным соглашением.
   2. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию сторон.
   3. По требованию Арендодателя Договор расторгается в случаях:
      1. При использовании Арендатором Объекта (его частей) не по указанному в п. 1.2. настоящего Договора назначению.
      2. При не обеспечении Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения Договора.
      3. При передаче Объекта как в целом, так и по частям в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя.
      4. Если Арендатор существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные настоящим Договором.
   4. Договор подлежит досрочному расторжению в случае принятия в установленном порядке о ликвидации здания в связи с аварийным состоянием его конструкций или по градостроительным соображениям.
   5. Договор подлежит расторжению в случае неуплаты Арендатором обязательных ежемесячных платежей (арендной платы и иных предусмотренных платежей) более двух периодов подряд.
   6. При расторжении и прекращении договора аренды Объект подлежит возврату по акту приема-передачи.
   7. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.
3. **Прочие условия**
   1. Неотделимые улучшения, в том числе и капитальный ремонт Объекта, производится Арендатором только с разрешения Арендодателя.
   2. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании настоящего Договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.
   3. Вопросы, неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.
   4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в судебном порядке.
   5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить о произошедших изменениях.
   6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. **Приложения к договору**
5. Акт приема-передачи
6. План расположения помещения в здании
7. **Подписи сторон:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  Администрация МО «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области | | Юр. адрес: 188665, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Верхние Осельки, улица Ленинградская, дом 32  [leskadmin@mail.ru](mailto:leskadmin@mail.ru)  ОГРН 1064703001043  ОКТМО 41612424  р/с 40101810200000010022  отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург  л/с 04453004380  БИК 044106001  ИНН/КПП 4703083760/470301001 | | Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Сазонов  МП | | **АРЕНДАТОР** |

**Акт приема-передачи**

д. Верхние Осельки «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

В соответствии с договором № \_\_\_\_ аренды муниципального имущества от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года **администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области** влице главы администрации **Сазонова Александра Александровича**, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»** передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**» принимает в аренду нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 90,1 кв.м., расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Осельки, д. 108, пом. №3.

1. Техническое состояние объекта(ов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  **Администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области** | | Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Сазонов | | М.П. | | **АРЕНДАТОР**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |