**Проект договора аренды**

Договор № \_\_\_

**аренды муниципального имущества**

###### МО «Лесколовское сельское поселение»

###### Всеволожского муниципального района

д. Верхние Осельки \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

**Арендодатель:** Администрация муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Внесена в ЕГРЮЛ за ОГРН 1064703001043, свидетельство серии 47 № 002527057 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083760. Устав МО зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Ленинградской области 12.09.2013г., Государственный регистрационный № RU475043062012001. Местонахождение: 188665, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Верхние Осельки, ул. Ленинградская, д. 32), в лице главы администрации Ананяна Армена Гамлетовича, действующего на основании Устава

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора**

1.1**.** На основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по извещению № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду:

- нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общей площадью 25, 90 кв.м., этаж 1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское сельское поселение, пос. Осельки (бывший в/г Осельки), д. 108.

Целевое назначение – магазин.

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

1. **Срок действия договора**

2.1. Срок аренды Объекта устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_2017 г. по \_\_\_\_\_\_\_2022 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 за период с \_\_\_\_\_\_\_2017 года по \_\_\_\_\_2022 года 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 по соглашению сторон один раз в год на основании отчёта об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного независимым оценщиком.

3.5. Арендатор свою долю амортизационных отчислений, эксплуатационных расходов (содержание пожарной охраны, вывоз мусора и твердых бытовых отходов, поддержание в исправном состоянии подъездных путей, асфальтовых и озелененных территорий и др.), коммунальные услуги (вода, тепловая и электрическая энергия, центральное отопление, телефон) оплачивает Балансодержателю по установленным тарифам, ценам, ставкам. Условия оплаты предоставляемых услуг устанавливаются отдельным договором.

1. **Права и обязанности сторон**

Стороны обязуются строго руководствоваться в своей деятельности настоящим договором и действующим законодательством.

Стороны имеют право требовать четкого и полного выполнения другой стороной обязанностей по договору, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей требовать досрочного расторжения договора.

**4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект.

4.1.2. В случае продажи Объекта либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом Арендатора не позднее чем за два месяца до предполагаемого изменения.

**4.2. Арендодатель имеет право:**

4.2.1. Проверять в любое время состояние и условия эксплуатации сданного в аренду объекта через уполномоченных им представителей.

4.2.2. Требовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков, если Арендатор не выполняет условий договора.

**4.5. Арендатор обязуется:**

4.5.1. Своевременно вносить арендную плату.

4.5.2. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.

4.5.3. Содержать арендуемый объект в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

4.5.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, рассчитаться по всем предусмотренным договором платежам и сдать объект по акту в исправном состоянии, с учетом износа в пределах установленных норм.

4.5.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта и нести расходы на содержание объекта.

4.5.6. В течение 5 дней со дня окончания срока действия настоящего договора вернуть Арендодателю арендованный объект надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи объекта.

При несвоевременном возвращении арендованного объекта в связи с истечением срока договора внести арендную плату за все время просрочки и возместить убытки, возникшие в силу несвоевременного возврата.

В случае ухудшения состояния возвращаемого объекта по окончании договора Арендатор возмещает Балансодержателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

4.5.7. Письменно сообщить Арендодателю любые изменения юридического адреса и фактического своего местонахождения, полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним, а также о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 дней после принятия решения.

4.5.8. Произвести государственную регистрацию за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4.6. Арендатор имеет право:**

4.6.1. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

4.6.2. Оговорить недостатки сдаваемого в аренду объекта и отразить их в акте приема-передачи.

4.6.3. Производить переустройство, перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкцию объекта, лишь с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством.

**4.7. Арендатор не имеет права**:

4.7.1. Сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя.

4.7.2. Использовать объект в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал (фонд) других предприятий.

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

1. **Ответственность сторон**

5.1. **Ответственность Арендодателя:**

5.1.1. За не предоставление объекта, он уплачивает пени в размере 1\300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. **Ответственность Балансодержателя:**

5.2.1. За не предоставление объекта в соответствии с п.4.3.1 договора по вине Балансодержателя, он уплачивает пеню размере 1\300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. **Ответственность Арендатора:**

5.3.1. За каждый день просрочки в оплате арендной платы (п.3.1) и других платежей (п.3.2) Арендатор уплачивает пени в размере 1\300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3.2. За несвоевременное возвращение арендованного по настоящему договору объекта по истечении срока аренды Арендатор уплачивает штраф в размере 1\300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранений нарушений.

1. **Прекращение, изменение и расторжение договора**

6.1. Настоящий договор считается прекращенным по истечении срока.

6.1.1. Продолжение использования объекта Арендаторов по истечении срока аренды, указанного в п.2.1, не является основанием для возобновления или продления договора.

6.1.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.

6.2. По требованию Арендодателя договор аренды расторгается досрочно в одностороннем порядке в следующих случаях:

а) муниципальной или общественной необходимости в арендуемом нежилом помещении (здании, сооружении) (Арендатор уведомляется не менее чем за два месяца до расторжения договора аренды);

б) сноса здания, сооружения (Арендатор уведомляется не менее чем за два месяца до расторжения договора аренды);

в) приватизации нежилого помещения (здания, сооружения) - с момента возникновения права собственности у покупателя, после предоставления Арендодателем надлежащим образом заверенных копий документов, удостоверяющих право собственности;

г) используется муниципальное имущество не по назначению;

д) нарушаются условия договора аренды;

е) не вносится арендные платежи и другие предусмотренные договором аренды платежи свыше двух месяцев;

ж) существенно ухудшается состояние арендуемого объекта;

з) при сдаче Объекта как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

6.3. При расторжении и прекращении договора аренды ее объект подлежит возврату по акту приема-передачи, составленному представителями Арендатора.

6.4. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.5. В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в Арбитражном суде Чувашской Республики.

1. **Прочие положения**

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 5-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.3. 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.

**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 о тделение Ленинградское г. Санкт-Петербург  л/с 04453004380  БИК 044106001  ИНН/КПП 4703083760/470301001 | | Глава администрации    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Г. Ананян | | М.П. | | **АРЕНДАТОР** |
|  |  |

Акт приема-передачи

д. Верхние Осельки \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

1. В соответствии с договором аренды муниципального имущества администрации Лесколовского сельского поселения Всеволожского муниципального района от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года № \_\_ влице главы администрации Ананян Армен Гамлетовича сдает, а «**Арендатор**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает в аренду:

нежилое помещение №5, назначение: нежилое, общей площадью 25, 90 кв.м., этаж 1, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Лесколовское сельское поселение, пос. Осельки (бывший в/г Осельки), д. 108

Целевое назначение – магазин.

2. Техническое состояние объекта (ов)

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

3. 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.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  **Администрация Лесколовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области** | | Глава администрации Лесколовского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Г. Ананян | | М.П. | | **АРЕНДАТОР** |