Приложение № 4

(к документации об аукционе)

**ДОГОВОР** №\_\_\_\_\_

аренды нежилого здания

п.Михайловский «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2023 г

Администрация муниципального образования п.Михайловский Саратовской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы муниципального образования п.Михайловский Саратовской области, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый) в дальнейшем«Арендатор», в лице ,

действующего на основании , с другой стороны, совместно

именуемые «Стороны», на основании протокола от , заключили настоящий договор

аренды нежилых зданий (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование (аренду) по Акту приема- передачи нежилое здание, а Арендатор принимает нежилое здание и уплачивает Арендодателю плату за аренду (в дальнейшем - «арендная плата») в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Нежилое здание, указанное в п. 1.1. Договора, расположено по адресу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Адрес | Площадь кв.м., год постройки | Кадастровый номер |
| 1 | Нежилое здание | Саратовская область, Краснопартизанский район, р.п. Горный, ул. Степная, дом №43, корпус №1 | 558,7 кв.м .,  1977 г. | 64:18:050401:28 |

1.3.Нежилое здание передается Арендатору для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находятся в технически исправном состоянии, позволяющем осуществлять нормальную эксплуатацию в целях, указанных в настоящем Договоре, а также отвечают требованиям техники безопасности. Задолженность по коммунальным платежам на момент передачи отсутствует.

* 1. Передача нежилого здания не влечет передачу прав собственности на них.
  2. Все согласования, необходимые Арендатору для использования нежилого здания для целей, указанных в настоящем Договоре, если получение таких согласований предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, региональным законодательством, осуществляются Арендатором самостоятельно, без участия Арендодателя, но с письменного согласия последнего и последующим предоставлением копий всех разрешительных документов.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
   1. Настоящий Договор заключен на срок с «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года по «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2028г

вступает в силу с момента подписания его и акта приема-передачи нежилого здания уполномоченными представителями Сторон.

* 1. В соответствии со ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор подлежит государственной регистрации.
  2. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Арендодатель обязан:
      1. Предоставить Арендатору по Акту приема-передачи нежилого здания, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, нежилое здание, указанное в п.1.2. настоящего Договора.

Технический, кадастровый паспорт и иную документацию на нежилое здание Арендодатель не представляет.

* + 1. В двухнедельный срок рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам ремонта и переоборудования, а также иных вопросов в части исполнения настоящего договора.
    2. По окончании срока действия Договора и в случае его досрочного расторжения принять от Арендатора нежилое здание по Акту приема-передачи (возврата).
  1. Арендодатель имеет право:
     1. Один раз в месяц осуществлять проверку порядка использования в соответствии с Договором Арендатором арендуемого объекта, а также проверку технического, пожарного и санитарно­-гигиенического состояния. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. Арендодатель имеет право в установленный им срок требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.
     2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по основаниям и порядке, преду­смотренных разделом 6 настоящего Договора.
     3. Доступа в нежилое здание в присутствии представителей Арендатора для проведения плановых ремонтных, технических или инженерных работ, оборудования и инженерных сетей, обслуживающих здание в целом и находящихся внутри нежилых зданий или составляющих его часть.
     4. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Арендной платы и иных предусмот­ренных Договором платежей.
     5. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации нежилого здания, несвоевременного внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.
     6. Если Арендатор не вывезет все свое имущество или имущество третьих лиц из нежилого здания после прекращения действия настоящего Договора, Арендодатель по своему выбору вправе вывезти и хранить на складе все имущество или его часть таким способом, какой он предпочтет. При этом он не будет нести ответственности перед Арендатором и третьими лицами за сохранность имущества. Арендодатель может также распорядиться вышеуказанным имуществом по своему усмотрению, и покрыть свои издержки за счет выручки от реализации имущества Арендатора, при этом на Аренда­тора будут возложены все понесенные Арендодателем в связи с этим расходы, а также расходы в связи с вывозом или хранением данного имущества. Если Арендодатель распорядится имуществом Арендатора по своему усмотрению, то денежные средства, оставшиеся после покрытия Арендодателем своих издержек, перечисляются на расчетный счет Арендатора.
  2. Арендатор обязан:
     1. Принять от Арендодателя по Акту приема-передачи Нежилое здание.
     2. Использовать арендуемый объект по его целевому назначению в соответствии с п.1.3 настоящего договора и в соответствии с установленными правилами эксплуатации.
     3. Бережно относиться к имуществу Арендодателя~~,~~
     4. Соблюдать требования техники электробезопасности, пожарной безопасности, требования в области гражданской обороны и защиты от ЧС, требования по санитарному состоянию нежилых зданий, а также все прочие, предусмотренные законодательством РФ нормы и требования по содержанию нежилых зданий, обязуется за свой счет оплачивать мероприятия по устранению выявленных нарушений, в случае выдачи контролирующими органами соответствующих требований, предписа­ний и т.п. документов, а также оплачивать наложенные контролирующими органами штрафные санкции и нести полную ответственность за выполнение правил и требований противопожарной безопасности и защиты нежилого здания и персонала при угрозе возникновения пожара.
     5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанес­шем (или грозящем нанести) имуществу Арендодателя ущерб, и своевременно принимать все воз­можные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения иму­щества, а также оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.
     6. Своевременно вносить Арендную плату и иные платежи в полном объеме и в сроки, установ­ленные Договором, в том числе с учетом всех последующих изменений и дополнений к Договору. Несвоевременная оплата арендных платежей, внесение платежей не в полном объеме считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является снованием для расторжения Договора и наложения штрафных санкций.
     7. Нести расходы по содержанию нежилых зданий и поддерживать его в исправном состоянии, свое­временно своими силами и за свой счет производить текущий и косметический ремонт в течение срока аренды. При этом Арендатор не вправе требовать от Арендодателя денежной компенсации произведенных работ и/или внесенных улучшений.
     8. Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, переплани­ровку арендуемого объекта. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нару­шения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых зданий, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а нежилые здания приведены в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя. Все произведенные Арендатором без согласования с Арендодателем улучшения (отделимые и неотделимые) возмещению не подлежат.
     9. В случае получения от Арендодателя согласия на перепланировку, переустройство, переобору­дование нежилых зданий, порядок оформления документации, необходимой для узаконения (получения всех необходимых разрешений) перепланировки, переустройства, переоборудования нежилых зданий, а также оплата всех работ определяется отдельным соглашением между сторонами.
     10. Не выставлять за пределы арендуемого нежилого здания тару и прочее имущество. Самостоятельно и за свой счет организовать вывоз мусора. Не допускать захламления бытовым и строительным му­сором внутренних дворов здания, арендуемых зданий и мест общего пользования, а также не вправе повреждать, загромождать, препятствовать свободному доступу к любой части здания и ме­стам общего пользования.
     11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может яв­ляться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.
     12. По окончании действия Договора передать нежилое здание, оборудование, сантехнику в исправ­ном состоянии с учётом естественного износа.
     13. Осуществлять своими силами и за свой счет техническую эксплуатацию электрической системы.
     14. Обеспечивать свободный доступ сотрудников обслуживающих организаций к электрической системе, при профилактических осмотрах, ре­монтах, а также в случае возникновения аварийных ситуаций.
     15. Предоставить представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые здания в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условия­ми настоящего Договора.
     16. При осуществлении прав Арендатор обязан соблюдать действующее федеральное, регио­нальное и местное законодательство, а также, правила пользования общим имуществом, не нарушать права других Арендаторов, а также обеспечить соблю­дение вышеуказанного работниками, посетителями Арендатора.
     17. В случае получения Арендатором какого-либо уведомления (предписания) от органов вла­сти, относящегося к деятельности Арендатора по использованию Нежилых зданий, Арендатор немедлен­но направляет копию уведомления Арендодателю и по согласованию с Арендодателем самостоя­тельно или совместно с Арендодателем реагирует на такие уведомления.
     18. Арендатор вправе прикреплять или устанавливать на Здании какие-либо вывески, антенны, спутниковые антенны, или другое приемное и передающее телекоммуникационное оборудование.
     19. В день подписания Акта приема-передачи (возврата) нежилого здания Стороны обязуются подпи­сать Акт сверки взаиморасчетов на дату подписания Акта и обеспечить погашение всех задолженно­стей в течение 10 (десяти) рабочих дней либо в иной срок, установленный по соглашению Сторон.
     20. Арендатор, являясь собственником отходов, самостоятельно осуществляет плату за негатив­ное воздействие на окружающую среду.
  3. Арендатор имеет право в полном объеме реализовывать свои права арендатора, предоставлен­ные ему действующим законодательством Российской Федерации и/или настоящим Договором.
  4. Стороны признают, что обязанность Арендатора внести изменения в учредительные документы в связи со сменой юридического адреса после прекращения действия настоящего договора и право Арендодателя требовать от него ее исполнения, направлены на обеспечение достоверности сведе­ний, содержащихся в ЕГРЮЛ, на защиту прав Арендодателя и не ущемляют прав и законных инте­ресов Арендатора.

1. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ К ДОГОВОРУ

4.1. Ежемесячная арендная плата за весь арендуемый объект составляет **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей в месяц.** НДС не облагается, на основании п.1 ст.145 НК РФ. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, стоимость услуг по настоящему Договору рассматривается как включающая в себя НДС, счет-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

* 1. Оплата Арендатором Арендной платы за первый месяц аренды нежилого здания производится в течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания Арендатором настоя­щего Договора и акта приема-передачи нежилого здания.
  2. Оплата арендной платы осуществляется Арендатором не позднее 10 числа оплачиваемого месяца.
  3. Все платежи по настоящему Договору в пользу Арендодателя осуществляются в безналичном порядке.
  4. Размер арендной платы может быть изменён в одностороннем порядке Арендодателем на вели­чину индекса инфляции (индекса-дефлятора), но не чаще одного раза в год. Размер Арендной платы подлежит перерасчету без предварительного согласования сторонами с уведомлением Арендатора, оформленным в письменном виде. Арендатор принимает на себя обязательство уплачивать арендную плату по измененной ставке со дня указанного в уведомлении Арендодателя. Уведомление о перерасчете арендной платы является неотъемлемой частью настоящего Договора.
  5. Размер Арендной платы за неполный месяц аренды определяется пропорционально фактическому количеству дней пользования нежилым зданием в месяце.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. В случае просрочки уплаты Арендной платы, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки начиная с первого дня просрочки.
   2. При получении от Арендодателя письменного предупреждения о неисполнении им обязатель­ства по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения предупреждения.
   3. В случае причинения просрочкой оплаты платежей ущерба Арендодателю Арендатор выплачи­вает Арендодателю сумму причинённого ущерба.
   4. В случае не освобождения Арендатором занимаемого нежилого здания в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 1 % годовой суммы арендной платы за каждый день пребывания в нежилых зданиях.
   5. Уплата санкций, предусмотренных настоящим договором, не освобождает Арендатора от вы­полнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.
   6. В случае причинения убытков, вызванных утратой или повреждением арендуемого нежилых зданий по вине Арендатора, последний обязан возместить их Арендодателю за счет собственных средств в размере действительного ущерба, а также возместить упущенную выгоду.
   7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду нежилого здания, которые были им огово­рены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра здания при заключении договора или переда­че здания в аренду.
   8. Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого здания, ес­ли нежилое здание повреждено или уничтожено в связи с тем, что они использовались не в со­ответствии с настоящим договором, либо переданы третьему лицу без согласия Арендодателя. Арендатор несет также риск случайной гибели или случайного повреждения нежилых зданий, если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить их гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.
   9. Арендатор несет полную ответственность за нарушения требований техники электробезопасно­сти, пожарной безопасности, требований в области гражданской обороны и защиты от ЧС, требова­ний по санитарному состоянию нежилого здания, а также всех прочих, предусмотренных законодатель­ством РФ норм и требований по содержанию нежилого здания, и обязуется за свой счет оплачи­вать мероприятия по устранению выявленных нарушений в случае выдачи контролирующими орга­нами соответствующих требований, предписаний, а также наложенные контроли­рующими органами штрафные санкции.
   10. Арендодатель не несет ответственность за несоблюдение Арендатором требований действую­щего законодательства РФ.
   11. Арендатор несет полную ответственность перед государственными органами, осуществляю­щими экологический контроль, санитарно-эпидемиологический контроль и иными за полноту и своевременность внесения платежей за негативное воздействие на окружающую среду.
   12. Арендодатель не несет ответ­ственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, во­доснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе како­го-либо оборудования, включая его программное обеспечение.
   13. Арендатор несет ответственность за все совершенные им нарушения и уплачивает все штрафы, выставленные ему органами государственной власти, а также компенсирует суммы штрафов, уплаченных Арендода­телем в связи с такими нарушениями.
   14. Арендатор самостоятельно несет ответственность за сохранность своего имущества, а также имущества Арендодателя, находящегося в нежилых зданиях.
   15. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм противопожарной безопасности и экс­плуатации электроустановок и сетей, охраны труда, санитарно-эпидемиологических норм, предусмотренных законодательством РФ.
2. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение возможны по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федера­ции и настоящим Договором.
   2. Изменение и дополнение условий настоящего Договора оформляется в письменной форме в ви­де дополнительного соглашения, подписанного Сторонами, и является неотъемлемой частью насто­ящего Договора.
   3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случае просрочки внесения арендной платы по истечении установленного Договором срока более чем за 2 (Два) месяца, предварительно уведомив об этом Арендатора за 5 (Пять) календарных дней. При этом Договор считается расторгнутым с момента его расторжения в органах осуществляющих регистрацию прав и сделок с ним.
   4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоя­щего Договор путем уведомления Арендатора об отказе от Договора с указанием в уведомлении да­ты расторжения Договора не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней. При этом Договор счи­тается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.
   5. Досрочное расторжение Договора не освобождает Арендатора от обязанности произвести оплату арендных платежей (постоянная и переменная составляющие) до даты передачи арендуемого иму­щества, которая фиксируется актом приема-передачи (возврата) нежилых зданий нежилых зданий.
3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
   1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторо­нами путем совместных переговоров.
   2. Если, по мнению одной из Сторон отсутствует возможность разрешить возникший между Сто­ронами спор, он передается на рассмотрение Арбитражного суда. До передачи спора на разрешение Арбитражного суда. Стороны примут меры к его урегули­рованию в претензионном порядке. Претензия должна быть направлена в письменном виде. По по­лученной претензии Сторона должна дать письменный ответ по существу в срок не позднее 20 (два­дцати) календарных дней с даты ее получения.
4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА
   1. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридиче­скую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
   2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действую­щим гражданским законодательством РФ.
   3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения, протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающиеся настоящего договора, теряют юридическую силу.
   4. Все исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаим­ном их удостоверении представителями Сторон в каждом отдельном случае.
5. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ
   1. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью: акт приёма - передачи нежилого здания.
6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Администрация муниципального  образования п. Михайловский  Саратовской области  413540, Саратовская область  посёлок Михайловский ул.60 лет  Победы д.6.  ИНН/КПП 6418000529/641801001  Наименование банка: Отделение  Саратов Банка России //УФК  по Саратовской области г. Саратов.  КБК 054 111 05034 04 0000 120  Единый казначейский счет  40102810845370000052  Номер казначейского счета  03100643000000016000  Л/с 04603038160  БИК 016311121  ОКТМО 63760000  Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.М.Романов) | Арендатор: |

Приложение

к договору аренды

нежилого здания от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

п.Михайловский «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г

АКТ  
приема-передачи нежилого здания

Мы, нижеподписавшиеся,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**,** составили настоящий Акт о следующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду нежилое здание по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, р.п. Горный, ул. Степная, дом №43, корпус №1
2. Арендатора полностью удовлетворяет качество переданного здания, его техническое и сани­тарное состояние.
3. Настоящий Акт составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. Настоящий Акт вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами

Передал: Принял:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Арендодатель:  Администрация муниципального  образования п. Михайловский  Саратовской области  413540, Саратовская область  посёлок Михайловский ул.60 лет  Победы д.6.  ИНН/КПП 6418000529/641801001  Наименование банка: Отделение  Саратов Банка России //УФК  по Саратовской области г. Саратов.  КБК 054 111 05034 04 0000 120  Единый казначейский счет  40102810845370000052  Номер казначейского счета  03100643000000016000  Л/с 04603038160  БИК 016311121  ОКТМО 63760000  Арендодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.М.Романов) | Арендатор: |