**Проект**

Договор аренды муниципального имущества №\_\_\_\_

с. Мельниково Томская область Шегарский район «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

Муниципальное образование «Шегарский район» от имени и в интересах которого выступает муниципальное казённое учреждение «Администрация Шегарского района», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и победитель аукциона (основание: протокол № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование **нежилое помещение №38 общей площадью 12,1 кв.м., расположенное на втором этаже в здании по адресу: Томская область, Шегарский район, с. Мельниково, ул. Московская, д. 17.**

Расположение помещения №38 конкретизировано в выкопировке технического плана 2 этажа (приложение №1) к настоящему Договору.

1.2.Целевое назначение арендуемого муниципального имущества, переданного по настоящему договору: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3.Передаваемое имущество является муниципальной собственностью, что подтверждает запись о государственной регистрации права собственности №70:16:0401003:4376-70/058/2021-7 от 29.10.2021.

1.4.Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего договора, муниципальное имущество, передаваемое в аренду не заложено, не состоит под арестом и не обременено правами третьих лиц.

1.5.Местом исполнения настоящего договора является с. Мельниково Шегарского района Томской области.

2. Права и обязанности сторон

2.1.Арендодатель обязуется:

2.1.1.В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

2.1.2.Обеспечивать беспрепятственное пользование Арендатором, сданным в аренду помещениями.

2.1.3.Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества, находящегося в арендуемых помещениях.

2.2.Арендодатель имеет право:

2.2.1.Осуществлять контроль за сохранностью муниципального имущества и соблюдением Арендатором условий Договора, в соответствии с целями, установленными Договором.

2.2.2. При просрочке оплаты Арендатором арендной платы за два месяца и более Арендатор в одностороннем порядке вправе отказаться от договора (исполнения договора), то есть вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, письменно предупредив об этом сторону Арендатора за 15 (пятнадцать) дней до расторжения договора. Письменное предупреждение о расторжении договора считается доставленным Арендатору, а Арендатор считается воспринявшим содержание предупреждения (юридически значимого сообщения), если оно направлено по адресу Арендатора, указанному в договоре заказным письмом, отправленным через почтовую службу. По истечении пятнадцатидневного срока предупреждения Арендатора о расторжении договора аренды Арендатор обязан не позднее трех дней по письменному акту передать имущество Арендодателю. В случае нарушения Арендатором настоящего условия о передаче имущества Арендодателю, последний вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафной неустойки в размере десяти процентов балансовой стоимости того арендованного имущества, которое не возвращается Арендатором. Арендодатель также вправе самостоятельно обратить в свое владение переданное Арендатору по договору имущество, либо ограничить доступ Арендатора к использованию имуществом в целях самозащиты своих гражданских прав на него.

2.3.Арендатор обязуется:

2.3.1.Содержать арендуемое имущество, места общего пользования в надлежащем порядке и в полной исправности, соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, обеспечить пожарную и электрическую безопасность.

2.3.2.Обеспечить сохранность имущества, нормальные условия его эксплуатации, ремонт имущества.

2.3.3.Если арендуемое имущество в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в ненадлежащее состояние, Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств, или возмещает в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.3.4. Не проводить реконструкцию помещений, переоборудования сантехники без письменного согласия Арендодателя. Производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Неотделимые улучшения арендуемого имущества производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.3.5.При окончании срока действия настоящего Договора передать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было получено в аренду, с учетом естественного износа.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1.С согласия Арендодателя передавать права аренды муниципальным имуществом третьим лицам.

3. Порядок расчетов

3.1.Арендная плата по настоящему Договору определена на основании отчета ООО «Айра Торрес» №194/25 от 05.11.2024 года, а также в соответствии с протоколом торгов от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ № \_\_\_\_.

Арендатор ежемесячно производит платежи в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (без учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). НДС Арендатор уплачивает в соответствии с действующим законодательством по месту регистрации Арендатора в налоговом органе.

Арендная плата рассчитывается и уплачивается Арендатором, начиная с даты подписания сторонами акта приема-передачи муниципального недвижимого имущества согласно приложению к настоящему Договору.

3.2. Арендная плата осуществляться путем перечисления денежных средств на УФК по Томской области (Муниципальное казённое учреждение «Администрация Шегарского района», л/с 04653003300), ИНН 7016000834, КПП 701601001, Отделение Томск Банка России//УФК по Томской области, г. Томск, р/с 03100643000000016500, единый счет бюджета (корр. счет) 40102810245370000058, БИК 016902004, ОКТМО 69 658 000 (КБК 902 1 11 09045 05 0000 120).

Арендатор обязан осуществлять арендную плату в срок до 10 числа следующего за отчетным месяцем. Расчет по НДС Арендатор производит самостоятельно согласно статье 161 Налогового кодекса РФ.

При неуплате платежей за пользование муниципальным имуществом в установленные Договором сроки сумма недоимки уплачивается по действующим на момент уплаты ставкам. Кроме того, на сумму недоимки начисляется пеня размером ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки.

3.3.Размер арендной платы может быть пересмотрен в одностороннем порядке без согласия Арендатора не чаще одного раза в год на основании отчета (заключения) независимого оценщика рыночного потенциала (стоимости) муниципального имущества. Размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительными соглашениями Сторон, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их подписания Сторонами.

3.4.Затраты на коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы включены в стоимость арендной платы.

4. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

4.1.Срок аренды устанавливается на 3 (три) года и начинается с даты подписания настоящего договора.

Муниципальное недвижимое имущество считается переданным с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи согласно приложению №2 к настоящему Договору.

4.2.Арендатор должен по окончании срока договора, сдать муниципальное движимое имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил в аренду, с учетом нормального износа, а при нарушении этой обязанности Арендодатель вправе осуществить самозащиту гражданского права путем самостоятельного изъятия вещи.

4.3.По истечении срока действия договора, указанного в пункте 4.1, настоящий договор может быть перезаключен на новый срок в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4.Все дополнения, изменения условий настоящего Договора допускаются по соглашению Сторон, и оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента их подписания Сторонами становятся неотъемлемой частью Договора.

Предложение Стороны о внесении изменений и/или дополнений в настоящий Договор рассматриваются другой Стороной не более 1 месяца и оформляются в письменном виде либо подписанием соответствующего дополнительного соглашения, либо направлением письма с мотивированным отказом от подписания соответствующих изменений и/или дополнений.

4.5.Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимых препятствий, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, запретительные действия властей, а также землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия, возникшие после заключения Договора и препятствующие выполнению обязательств Сторон по Договору, либо делающие выполнение этих обязательств невозможным.

4.6.Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в арбитражном суде Томской области.

5. Особые условия договора

5.1.Все неотделимые улучшения, которые будут произведены Арендатором во время действия настоящего Договора будет являться собственностью Арендодателя и возмещению не подлежат.

5.2.Продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования имущества, являются его собственностью.

5.3.Арендатор не отвечает за недостатки принятого в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им. Но в случае их установления во время действия настоящего Договора, Арендатор обязуется устранить выявленные недостатки в кратчайшие сроки.

5.4.Настоящий Договор, может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, либо согласно пункту 2.2.2. договора, либо согласно ст. 450, 450.1, ст. 619,620 ГК РФ.

6. Форс-мажор

6.1.Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную войну, эмбарго, землятресения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

6.2.Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обязательств непреодолимой силы должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7. Заключительные положения

7.1.Взаимоотношения сторон по договору аренды, не предусмотренные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, причем каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу и на каждом экземпляре имеются подписи сторон.

7.3. Настоящий договор имеет приложение №1, №2, являющееся его неотъемлемой частью.

7. Юридические адреса, подписи и печати сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| МО «Шегарский район»  Муниципальное казённое учреждение «Администрация Шегарского района»  636130, Томская область, Шегарский район, с. Мельниково, ул. Калинина, д. 51,  ИНН/КПП 7016000834/701601001  ОГРН 1027003155673  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1 к Договору

аренды муниципального имущества

№\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_

**Выкопировка из технического плана**

**2 этаж**

Приложение №2 к Договору

аренды муниципального имущества

№\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_

АКТ

приема-передачи

муниципального имущества

с. Мельниково Томская область Шегарский район «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

Муниципальное образование «Шегарский район» от имени и в интересах которого выступает муниципальное казённое учреждение «Администрация Шегарского района», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» в соответствии с Договором аренды муниципального недвижимого имущества №\_\_\_\_от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель передал Арендатору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Арендатор принял во временное владение и пользование: **нежилое помещение №38 общей площадью 12,1 кв.м., расположенное на втором этаже в здании по адресу: Томская область, Шегарский район, с. Мельниково, ул. Московская, д. 17**, в хорошем состоянии.

Арендатор претензий к состоянию (качеству) переданного имущества не имеет.

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, причем каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу и на каждом экземпляре имеются подписи сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| МО «Шегарский район»  Муниципальное казённое учреждение «Администрация Шегарского района»  636130, Томская область, Шегарский район, с. Мельниково, ул. Калинина, д. 51,  ИНН/КПП 7016000834/701601001  ОГРН 1027003155673  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |