**27.02. 2018 г. № 7**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БАЯНДАЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГАХАНЫ»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГАХАНЫ»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь Уставом муниципального образования «Гаханы», Дума МО «Гаханы»

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы» (приложение).

2. Настоящее решение опубликовать в газете «Гаханский Вестник» и на официальном сайте муниципального образования «Гаханы».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Думы МО «Гаханы»

Н.А.Шобогоров

Глава МО «Гаханы»

Н.П.Булгатова

Приложение
к решению Думы МО «Гаханы»
от 27.02.2018 г. № 7

**ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.2. Порядок определяет:

- основные принципы и правила распоряжения и управления муниципальным имуществом и объектами муниципальной собственности в случае предоставления их в аренду и безвозмездное пользование;

- порядок заключения договоров аренды и безвозмездного пользования объектов недвижимого и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального образования «Гаханы».

1.3. К имуществу муниципального образования «Гаханы» (далее - имущество), относительно которого совершаются действия по передаче в аренду, относятся нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроенные, находящиеся в жилых домах, а также инженерные сооружения и коммуникации, оборудование и транспортные средства, принадлежащие муниципальному образованию «Гаханы» на праве собственности;

- к имуществу муниципального образования «Гаханы» (далее - имущество), относительно которого совершаются действия по передаче в безвозмездное пользование, относятся нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроенные, находящиеся в жилых домах, а также инженерные сооружения и коммуникации, оборудование, принадлежащие муниципальному образованию «Гаханы» на праве собственности;

1.4. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляет администрация муниципального образования «Гаханы» (далее - Администрация).

1.5. Арендодателем при передаче в аренду имущества и Ссудодателем при передаче имущества в безвозмездное пользование независимо от балансовой принадлежности имущества выступает Администрация.

1.6. Оформление договоров аренды имущества, закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями и за муниципальными предприятиями, осуществляет Администрация.

1.7. Оформление арендных отношений между Арендодателем и Арендатором, а также Ссудодателем и Ссудополучателем производится на основании договора аренды, договора безвозмездного пользования (ссуды) имуществом.

1.8. Контроль за использованием Арендаторами и Ссудополучателями предоставленного в аренду и безвозмездное пользование имущества осуществляется Администрацией и балансодержателями имущества в соответствии с договорами, их уставами (положениями).

1.9. Передача имущества в аренду или в безвозмездное пользование юридическому или физическому лицу (далее - Арендатор, Ссудополучатель) осуществляется целевым назначением под определенный вид деятельности в соответствии с назначением передаваемого имущества.

1.10. Договора аренды и договора безвозмездного пользования имуществом подлежат обязательному учету в реестре договоров администрации муниципального образования «Гаханы».

**2. Порядок предоставления объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы» в аренду**

2.1. Предоставление в аренду объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы» осуществляется следующими способами:

- путем продажи права на заключение договора аренды муниципального имущества по результатам проведения конкурсов или аукционов в порядке, установленным ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- путем заключения договоров аренды без проведения торгов, в случаях предусмотренных ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- путем заключения договоров аренды без проведения торгов, в порядке предоставления муниципальной преференции, установленной главой 5 Федерального закона от26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**3. Порядок заключения договоров аренды
недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Гаханы»**

3.1 Порядок предоставления муниципального имущества в аренду по результатам торгов (конкурса или аукциона):

3.1.1. Глава администрации муниципального образования «Гаханы» заключает договор аренды с победителем торгов на срок, указанный в конкурсной (аукционной) документации. Победитель торгов для заключения договора аренды представляет следующие документы:

- протокол заседания конкурсной (аукционной) комиссии, в результате заседания которой определен победитель;
- документ, подтверждающий правоспособность представителя победителя торгов (конкурса или аукциона) заключать договор от имени юридического лица.

3.2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов:

3.2.1. Решение о предоставлении имущества в аренду принимается Арендодателем на основании заявления заинтересованных лиц, имеющих права на основании ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». К заявлению прилагаются следующие документы:

- заверенные копии учредительных документов со всеми действующими изменениями и дополнениями (для юридических лиц);

- копии удостоверения личности (паспорт) - для физических лиц;

- копии свидетельств о государственной регистрации заявителя;

- для предприятий малого и среднего предпринимательства - справку о том, что заявитель относится к субъектам малого предпринимательства;

- выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП;
- справки из налогового органа об отсутствии задолженности по платежам в бюджет;

- информационное письмо с банковскими реквизитами;

- документ, подтверждающий правоспособность представителя заявителя заключать договор от имени юридического лица.

Заявление, поданное без приложения указанных документов, рассмотрению не подлежит. Указанные документы возврату не подлежат.

3.2.2. Срок рассмотрения заявления Комиссией по вопросам распоряжения имуществом (далее – Комиссия) составляет не более 30 дней со дня принятия заявления.

3.2.3. По результатам рассмотрения заявления Комиссией, принимается одно из следующих решений:

- о возможности предоставления имущества в аренду;

- об отказе в предоставлении имущества в аренду.

Решение Комиссии оформляется протоколом. О принятом решении заявитель письменно уведомляется в срок не позднее 10 дней.

3.2.4. После принятия Комиссией решения о возможности предоставления имущества в аренду издается постановление главы администрации о заключении договора аренды.

**4. Оформление договора аренды недвижимого
и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Гаханы»**

4.1. Договор аренды имущества заключается в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

4.2. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации. Оплата расходов по проведению государственной регистрации договора аренды производится Арендатором.

4.3. При сдаче в аренду имущества, отнесенного к памятникам истории и культуры, между Арендодателем, балансодержателем имущества и Арендатором подписывается охранное обязательство об охране и использовании памятника, являющееся неотъемлемой частью договора аренды имущества.

4.4. На основании подписанного сторонами договора аренды составляется акт приема-передачи имущества. (приложение 2 к настоящему Положению)

4.5. После заключения договора аренды Арендатор обязан заключить договора на коммунальные услуги и техническое обслуживание арендуемого объекта.

Арендатор оплачивает предоставленные ему коммунальные услуги и затраты, связанные с содержанием помещения (строения, здания), по отдельным договорам заключенным с энергоснабжающими организациями и несет в полном объеме ответственность за эксплуатацию коммуникаций и электрооборудования, расположенных в арендуемых помещениях (строениях, зданиях).

4.6. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускается только по соглашению сторон.

4.7. Договор аренды может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или использует имущество не по целевому назначению;

- осуществил действия по реконструкции или капитальному ремонту имущества без письменного согласия Арендодателя;

- в случае передачи Арендатором имущества в субаренду или пользование третьим лицам, либо передачи право аренды в качестве предмета залога или вклада без письменного разрешения Арендодателя;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- не выполняет условия конкурса, по результатам которого заключен договор аренды.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендодателя.

4.8. Фактическая передача арендованного имущества при расторжении договора аренды осуществляется по акту приема-передачи. Имущество считается возвращенным с момента подписания сторонами передаточного акта.

**5. Порядок осуществления расчетов по арендной плате
за объекты недвижимого и движимого имущества, находящиеся в собственности муниципального образования «Гаханы»**

5.1. Арендная плата за пользование объектами недвижимого имущества, находящихся собственности муниципального образования «Гаханы» рассчитывается на основании отчета об оценке.

5.2. Размер арендной платы пересматривается в случае переоценки основных фондов по решению Думы муниципального образования «Гаханы» и изменяется Арендодателем в одностороннем порядке.
Об изменении размера арендной платы Арендодатель извещает Арендатора письменным уведомлением.
Расчет производится со дня введения в действие новых ставок арендной платы.

5.3. Арендная плата за пользование имуществом перечисляется Арендатором в полном объеме в бюджет муниципального образования «Гаханы».
Расчет арендной платы оформляется в виде приложения и является неотъемлемой частью договора аренды имущества. (Приложение 1)

5.4. Налог на добавленную стоимость с арендной платы перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим законодательством и не включается в сумму арендной платы.

5.5. В случае несвоевременной уплаты арендных платежей Арендатору начисляются пени и штрафы в соответствии с условиями договора аренды.

5.6. Контроль за соблюдением условий договоров аренды, полноты и своевременности поступления арендной платы осуществляет Администрация.

**6. Предоставление объектов недвижимого и движимого
имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы» в безвозмездное временное пользование**

6.1. Предоставление в безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Гаханы» может осуществляться на основании решения Комиссии, в случаях предусмотренных ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

6.2. Комиссия рассматривает заявление о предоставлении в безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества и принимает одно из следующих решений:

- о подготовке проекта постановления главы администрации о предоставлении в безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества;

- об отказе в предоставлении объектов недвижимого и движимого имущества в безвозмездное пользование.

О принятом решении заявитель извещается письменно в срок не позднее 10 дней.

Заявление на получение права безвозмездного пользования объекта недвижимого и движимого имущества подается Ссудополучателем в произвольной форме с приложением:

- заверенных копий учредительных документов со всеми действующими изменениями и дополнениями (для юридических лиц);

- копий удостоверения личности (паспорт) (для физических лиц);

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- копий свидетельства о государственной регистрации.

6.3. Объекты недвижимого и движимого имущества, переданные в безвозмездное пользование, не могут быть предоставлены в субаренду.

6.4. Предоставление объектов недвижимого и движимого имущества в безвозмездное пользование осуществляется на срок, не более года. В случае необходимости продление договора безвозмездного пользования осуществляется путем заключения дополнительного соглашения по решению Комиссии.

**7. Порядок заключения, внесения изменений и расторжения договора безвозмездного пользования объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы».**

7.1. Договор безвозмездного пользования объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Гаханы» заключается на основании постановления главы администрации.

7.2. На основании подписанного сторонами договора безвозмездного пользования составляется акт приема-передачи имущества.
Фактическая передача имущества Ссудополучателю осуществляется Ссудодателем после подписания акта приема-передачи.

7.3. После заключения договора безвозмездного пользования Ссудополучатель обязан заключить договора на коммунальные услуги и техническое обслуживание объекта.

Ссудополучатель оплачивает предоставленные ему коммунальные услуги и затраты, связанные с содержанием помещения (строения, здания), по отдельным договорам заключенным с энергоснабжающими организациями и несет в полном объеме ответственность за эксплуатацию коммуникаций и электрооборудования, расположенных в переданных в безвозмездное пользование помещениях (строениях, зданиях).

7.4. Ссудополучатель не вправе продавать, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйствующих субъектов предоставленное ему в безвозмездное пользование недвижимое и движимое имущество, передавать третьим лицам свои права и обязанности по договору.

7.5. Изменение условий договора безвозмездного пользования допускается путем оформления сторонами дополнительного соглашения.

7.6. Договор безвозмездного пользования объектов недвижимого и движимого имущества может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора

Ссудодатель вправе потребовать от Ссудополучателя досрочного расторжения договора, возврату переданного имущества и возмещения убытков в порядке, установленном законодательством, в случаях:

- установления фактов распоряжения переданным Ссудополучателю муниципальным имуществом, в том числе предоставления его в аренду или в безвозмездное временное пользование третьим лицам, а также передачи своих прав и обязанностей по договору другим лицам, передачи имущества в залог или использования их в качестве вкладов в уставной капитал;

- невыполнения обязанностей по поддержанию объектов недвижимого и движимого имущества в исправном состоянии и по его содержанию;

- существенного ухудшения состояния переданных объектов недвижимого и движимого имущества;

- иных случаях использования переданных объектов недвижимого и движимого имущества с нарушением условий договора и гражданского законодательства Российской Федерации.

Договором безвозмездного пользования могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора в соответствии с действующим законодательством.

7.7. При прекращении (расторжении) договора безвозмездного пользования Ссудополучатель обязан передать имущество Ссудодателю по акту приема-передачи.

Приложение 1

к Положению

**Примерный ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**аренды движимого имущества**

д.Бадагуй \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, c другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование без права выкупа движимое имущество (далее по тексту – Имущество), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Характеристика Объекта, передаваемого по настоящему договору:

- (наименование, перечень, количество, единица измерения, стоимость передаваемого Имущества, в случае передачи транспортного средства характеристика Имущества указывается на основании паспорта транспортного средства).

1.3. Имущество предназначается для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Арендатор обязан лично использовать Имущество.

1.5. Передаваемое в аренду Имущество является собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Балансовая стоимость Имущества составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб.

1.7. Передаваемое в аренду Имущество находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям в соответствии с конструктивным назначением арендуемого Имущества.

1.8. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок аренды по настоящему договору устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_.

2.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и обязан передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

**3.1. Права и обязанности Арендодателя:**

3.1.1. Передать Имущество по акту приема-передачи (Приложение № 2) в течение 5 дней со дня подписания договора.

3.1.2. Передать Арендатору вместе со сдаваемым в аренду Имуществом все его принадлежности и необходимую для использования документацию (инструкции по эксплуатации, сертификаты, паспорт транспортного средства (в случае передачи транспортного средства) и т.д.).

3.1.3. При необходимости оказывать Арендатору содействие в монтаже, наладке и вводе Имущества в эксплуатацию, а также соответствующую консультационную и информационную помощь.

3.1.4. Осуществлять контроль за состоянием и целевым использованием сданного в аренду Имущества. Аналогичным правом обладает и Министерство.

3.1.5. Письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы за пользование Имуществом.

3.1.6. Принять Имущество в течение пяти календарных дней по акту приема-передачи по окончании срока действия договора, либо при его досрочном расторжении.

**3.2. Права и обязанности Арендатора:**

3.2.1. Перед подписанием акта приема-передачи Имущества осмотреть Имущество и проверить его состояние.

3.2.2. Принять Имущество в пользование по акту приема-передачи в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3.2.3. В установленные договором сроки производить расчеты по арендной плате, в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего договора. По требованию Арендодателя производить сверку расчетов по арендной плате и предоставлять Арендодателю доказательства внесения арендной платы.

3.2.4. Использовать Имущество по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

3.2.5. За свой счет застраховать Имущество от рисков случайной утраты (гибели) или случайного повреждения. Выгодоприобретателем по договору страхования Имущества является собственник Имущества.

3.2.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества вследствие пожара, поджога, стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц.

3.2.7. Соблюдать технические, санитарные и противопожарные нормы, предъявляемые к эксплуатации Имущества.

3.2.8. Нести возникающие в связи с эксплуатацией Имущества расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживает Имущество в исправном состоянии. Производить за свой счет сервисное обслуживание и капитальный ремонт.

3.2.9. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в случае гибели или повреждения арендованного Имущества.

3.2.10. До подписания акта приема-передачи Имущества Арендатор обязан пройти сверку расчетов по настоящему договору у Арендодателя.

3.2.11. При получении уведомления о повышении арендной платы производить оплату с момента, указанного в уведомлении.

3.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых, является или может являться какое – либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, безвозмездного пользования, залога и др.) без письменного согласия Арендодателя и Министерства.

3.2.13. За свой счет подготовить Имущество к возврату и передать Арендодателю в течение пяти календарных дней Имущество по акту приема-передачи вместе со всеми принадлежностями и документами в том состоянии, в котором о него получил, с учетом нормального износа.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Арендная плата рассчитывается в соответствии с Приложением № 1, являющемся неотъемлемой частью договора.

4.2. За первый месяц Арендатор производит 100% оплату в течение 3-х рабочих дней с момента подписания договора.

Далее арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 5 числа текущего месяца на лицевой счет Арендодателя в размере 100%.

 В платежном поручении Арендатор обязан указывать: «№ договора, лицевой счет, ИНН, КПП, ОКАТО Арендодателя».

Несвоевременный прием Имущества, произошедший не по вине Арендодателя, не освобождает Арендатора от обязанности внесения арендных платежей за все время просрочки осуществления приема-передачи Имущества.

4.3. С 1 января очередного года размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель сообщает об изменении арендной платы Арендатору за 10 календарных дней до даты изменения арендной платы.

В случае невозможности получения нового расчета арендной платы лично, уведомление о размере арендной платы направляется Арендатору заказным письмом по почтовому адресу, указанному в реквизитах договора.

По истечении 10 календарных дней с момента отправки уведомления, Арендатор считается надлежаще извещенным об изменении арендной платы.

4.4. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

Средства, поступившие в счет погашения задолженности по договору, направляются вне зависимости от назначения, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на погашение пени и штрафов;

2) на погашение основной задолженности прошлых периодов;

3) на погашение текущей задолженности.

4.5. Арендатор производит платеж за пользование Имуществом с момента его передачи по акту приема-передачи исходя из размера арендной платы, установленной условиями настоящего договора.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1.ВслучаенеисполненияилиненадлежащегоисполненияусловийдоговораСторонынесутответственностьвсоответствиисдействующимзаконодательствомРоссийскойФедерации.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки с данного в аренду Имущества, которыебылизаранееизвестныАрендаторулибодолжныбылибытьобнаруженыАрендаторомвовремяосмотраИмуществаприпередачееговаренду.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных п. 4.2 настоящего договора, Арендатор оплачивает пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки до момента полного исполнения обязательств.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных п.п. 3.2.2, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.12, 3.2.13 Арендатор уплачивает штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

5.5.Вслучае, если по вине Арендатора, Имущество будет приведено в состояние непригодное к эксплуатации, Арендатор обязан по выбору Арендодателя:

1)привести Имущество в состояние, в котором оно находилось в момент его передачи Арендатору;

2)возместить Арендодателю в полном объеме его расходы по приведению Имущества в состояние, в котором оно находилось в момент его передачи Арендатору.

При этом Арендатор не освобождается от обязанности внесения арендной платы в соответствии с условиями договора.

В случае невозможности разрешения споров и разногласий, связанных с исполнением условий настоящего договора, путем переговоров стороны передают споры и разногласия на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков передачи Имущества, необоснованного не подписания и (или) невозвращения Арендодателю подписанного со своей стороны акта приема-передачи, при прекращении действия договора, он обязан произвести платеж за пользование Имуществом, исходя из суммы арендной платы, подлежащей к оплате, за весь период неосновательного пользования Имуществом, с выплатой процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает Сторон от исполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, ПРОДЛЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1.Настоящий договор аренды прекращает свое действие, а Имущество подлежит передачи в связи с истечением срока действия договора.

6.2.Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также последующим дополнительным основаниям, признаваемым сторонами существенными нарушениями условий договора:

-невыполнение обязанности по страхованию Имущества;

сдачаАрендаторомИмуществавсубарендубезсогласияАрендодателяиМинистерства;

–изменение целевого использования Имущества, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора без согласия Арендодателя.

6.3. Арендодательвправетребоватьдосрочногорасторжениядоговоравслучаях, определенных пунктом 6.2 настоящего договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения договорных обязательств с установлением срока для устранения нарушений, в течение 1 месяца со дня направления предупреждения.

В случае не устранения Арендатором нарушений договора в установленный срок, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о досрочном расторжении договора в одностороннем порядке с указанием даты расторжения договора.

Договор считается расторгнутым со срока, указанного в уведомлении.

Арендатор обязан передать Имущество в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Дополнения и изменения, вносимые в период действия договора, рассматриваютсявмесячныйсрокиоформляютсядополнительнымсоглашением (за исключением п.п. 4.1, 4.2, 4.3).

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1.Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по договору, должны разрешаться в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию должна рассмотреть ее и дать мотивированный ответ в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения претензии.

 В случае невозможности разрешения споров и разногласий, связанных с исполнением условий настоящего договора, путем переговоров стороны передают споры и разногласия на рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах (соответствующим образом прошитых, пронумерованных и заверенных Арендодателем), по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства.

8.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ, нормативными актами Иркутской области.

8.3. Все неотъемлемые улучшения, произведенные Арендатором в отношении Имущества, являются собственностью Иркутской области и возмещению не подлежат.

8.4. Все уведомления, извещения направляются по реквизитам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае изменения любого из указанных реквизитов Сторона, чьи реквизиты были изменены, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3-х календарных дней с момента изменения. В случае не уведомления Сторона, чьи реквизиты изменились, несет риск всех связанных с этим неблагоприятных последствий.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ**

9.1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.

9.2. **АРЕНДАТОР:**

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.

**Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:**

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).
2. Акт приема-передачи (Приложение № 2).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель Арендатор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 1

к договору аренды \_\_\_\_\_\_\_

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

ОТ \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ ГОДА № \_\_\_.

**ДЕЙСТВУЕТ С \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

АДРЕС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-

На основании Отчета об оценке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_(в случае проведения торгов, на основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_) размер арендной платы составляет:

Размер арендной платы в месяц:

**Ап мес = Ст \*** S**,**

где Ст – ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц (без учета НДС на основании отчета об оценке);

S – площадь объекта (кв.м)

Размер арендной платы в год:

**Ап год = Ап мес \* 12**

**ВНИМАНИЕ**: Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно и подлежит оплате до 5-го числа текущего месяца на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере 100 %, в т.ч. НДС – 18 %. В платежном поручении (квитанции) следует указывать номер, дату договора аренды.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Банковские реквизиты** | **Получатель** |
| Арендная плата за нежилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Договор от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц, в т.ч. НДС 18 %. |  |  |

Арендодатель: Арендатор:

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

Приложение № 2

к договору аренды \_\_\_\_\_\_\_

**АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ**

д. Бадагуй «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендодатель» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании договора аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_, произвели прием - передачу Объекта:

1. Местоположение Объекта: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_, лит. \_\_\_\_\_.
2. Характеристика Объекта:

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

1. Имущество передается для использования Арендатором в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. Характеристика технического состояния Имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*технически исправное, пригодное для эксплуатации, при выявлении в ходе осмотра Имущества недостатков указывается их характеристика*).
3. Настоящий Акт составлен в 2 (трех) экземплярах, по одному для Арендодателя, Арендатора.

 СДАЛ: ПРИНЯЛ:

 «Арендодатель» «Арендатор»

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

**Примерный ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**аренды недвижимого объекта муниципальной собственности**

д. Бадагуй \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, c другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование без права выкупа объект недвижимости (далее по тексту – Объект), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Поэтажный план Объекта содержится в приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Характеристика Объекта, передаваемого по настоящему договору:

- описание Объекта (*здание (часть здания, помещения), этаж (литера), кадастровый номер, площадь, номера позиций по техническому паспорту, принадлежность к памятникам*);

- материал стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- износ: \_\_\_\_\_\_%;

- благоустройство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- рыночная или балансовая стоимость Объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

1.3. Объект передается для использования Арендатором в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект является государственной собственностью Иркутской области и закреплен за Арендодателем на праве (собственности, оперативного управления или хозяйственного ведения), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Срок аренды по настоящему договору устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_.

2.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и обязан освободить Объект, передав его Арендодателю по акту приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Передать Объект Арендатору по акту приема-передачи (приложение № 2) в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

 В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания настоящего договора настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.1.2. Письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы за пользование Объектом.

3.1.3. Принять Объект в течение пяти календарных дней по акту приема-передачи по окончании срока действия договора, либо при его досрочном расторжении.

**3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. Беспрепятственного доступа в арендуемые помещения с целью осуществления контроля за состоянием Объекта и его целевым использованием. Аналогичным правом обладает и Министерство.

3.2.2. Требовать от Арендатора исполнения обязательств, возложенных настоящим договором.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Объект в пользование по акту приема-передачив течение пяти *календарных* дней с даты подписания настоящего договора.

3.3.2. В установленные договором сроки производить расчеты по арендной плате, в соответствии с условиями, указанными в разделе 4 настоящего договора. По требованию Арендодателя производить сверку расчетов по арендной плате и предоставлять Арендодателю доказательства внесения арендной платы.

3.3.3. Соблюдать технические, санитарные и противопожарные и иные нормы, предъявляемые к эксплуатации Объекта, соблюдать распорядок, режим охраны Объекта.

3.3.4. Устранять своими средствами и за свой счет аварии на коммуникациях, находящихся внутри Объекта.

3.3.5. Нести расходы по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных расходов и заключить с организацией, осуществляющей обслуживание Объекта, соглашение в течение пяти календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3.3.6. Производить своими средствами и за свой счет текущий ремонт Объекта по согласованию с Арендодателем.

Производить ремонтно-реставрационные работы за свой счет, своими средствами и материалами не реже одного раза в 5 лет. Сроки ремонтно-реставрационных работ Объекта должны быть утверждены Министерством и согласованы уполномоченным органом по охране и использованию памятников истории и культуры *(в случае, если передаваемый Объект принадлежит к памятникам истории и культуры).*

3.3.7. Участвовать в расходах по проведению ремонта фасада здания, в котором расположен Объект аренды, пропорционально площади, занимаемой им. Перечислять соответствующие средства, предусмотренные в расчете эксплуатационных расходов, на расчетный счет Арендодателя.

3.3.8. Нести расходы по страхованию Объекта в период действия настоящего договора. За свой счет в течение десяти календарных дней с даты подписания договора заключить договор страхования Объекта от рисков повреждения и утраты Объекта вследствие пожара, поджога, внутреннего возгорания электропроводки и электроустановок, стихийных бедствий, затопления в результате аварий на инженерных сетях и проникновения воды из соседних помещений, противоправных действий третьих лиц. Выгодоприобретателем по договору страхования является собственник Объекта.

Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект за счет собственных средств.

3.3.9. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку, переоборудование Объекта без письменного разрешения Арендодателя и Министерства, с внесением соответствующих дополнений в настоящий договор.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого нежилого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а арендуемое нежилое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.3.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых, является или может являться какое – либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их 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 и Министерства.

3.3.11. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.3.12. Освободить Объект, в связи с его аварийным состоянием, постановкой Объекта на капитальный ремонт, его сносом или реконструкцией.

3.3.13. Использовать Объект по целевому назначению, предусмотренному п.1.3 настоящего договора.

3.3.14. Письменно, не позднее, чем за 30 календарных дней, уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

3.3.15. По истечении срока действия настоящего договора, или при досрочном его прекращении, передать Арендодателю в течение пяти календарных дней Объект по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем то, в котором Объект был получен Арендатором, с учетом нормального износа, и освободить Объект, включая освобождение Объекта от сотрудников.

3.3.16. До подписания акта приема-передачи Объекта Арендатор обязан пройти сверку расчетов по настоящему договору у Арендодателя.

3.3.17. Арендатор обязуется в течение двух месяцев со дня подписания настоящего договора аренды осуществить необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора (*если договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации*).

3.3.18. Соблюдать правила охранного обязательства, выданного Арендодателем уполномоченному органу по охране памятников истории и культуры, исполнять обязательства в доле, пропорционально занимаемой Арендатором площади (*в случае, если передаваемый Объект принадлежит к памятникам истории и культуры*).

3.3.19. Соблюдать правила по охране и использованию памятников истории и культуры, предусмотренные законодательством (*в случае, если передаваемый Объект принадлежит к памятникам истории и культуры)*.

***3.4. Арендатор имеет право:***

3.4.1. Производить капитальный ремонт Объекта с разрешения Арендодателя, по согласованию с Администрацией муниципального образования «Гаханы», на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.4.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор, уведомив Арендодателя о предстоящем расторжении.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

4.1. За пользование Объектом Арендатор уплачивает арендную плату, размер которой рассчитывается в соответствии с Приложением № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Арендная плата за пользование Объектом не включает плату за пользование земельным участком, на котором он расположен *(в случае, если земельный участок на котором расположен Объект находится в муниципальной собственности МО «Гаханы»).*

4.2. Помимо арендной платы Арендатор возмещает Арендодателю, осуществляющему обслуживание Объекта, стоимость коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, устанавливаемую соглашением между Арендодателем и Арендатором, а также несет иные расходы, предусмотренные настоящим договором.

4.3. За первый месяц Арендатор производит 100% оплату в течение 3-х рабочих дней с момента подписания договора.

Далее арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 5 числа текущего месяца налицевой счет Арендодателя в размере 100%.

 В платежном поручении Арендатор обязан указывать: «адрес объекта, № договора, лицевой счет, ИНН, КПП, ОКАТО Арендодателя».

Несвоевременный прием Объекта, произошедший не по вине Арендодателя, не освобождает Арендатора от обязанности внесения арендных платежей за все время просрочки осуществления приема-передачи Объекта.

4.4. С 1 января очередного года размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель сообщает об изменении арендной платы Арендатору за 10 календарных дней до даты изменения арендной платы.

В случае невозможности получения нового расчета арендной платы лично, уведомление о размере арендной платы направляется Арендатору заказным письмом по почтовому адресу, указанному в реквизитах договора.

По истечении 10 календарных дней с момента отправки уведомления, Арендатор считается надлежаще извещенным об изменении арендной платы.

4.5. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

Средства, поступившие в счет погашения задолженности по Договору, направляются вне зависимости от назначения, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на погашение пени и штрафов;

2) на погашение основной задолженности прошлых периодов;

3) на погашение текущей задолженности.

4.6. Арендатор производит платеж за пользование Объектом с момента его передачи по акту приема-передачи исходя из размера арендной платы, установленной условиями настоящего договора**,** оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы согласно условиям, предусмотренным соглашением.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки пригодности Объекта при передаче ее в аренду.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки с даты начала просрочки внесения платежа до даты внесения платежа в полном объеме.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных п.п. 3.3.1, 3.3.3, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.15, 3.3.17 Арендатор уплачивает штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы.

5.5. В случае, если по вине Арендатора, Объект будет приведен в состояние непригодное к эксплуатации, Арендатор обязан по выбору Арендодателя:

 1) привести Объект в состояние, в котором он находился в момент его передачи Арендатору;

 2) возместить Арендодателю в полном объеме его расходы по приведению Объекта в состояние, в котором он находился в момент его передачи Арендатору.

 При этом Арендатор не освобождается от обязанности внесения арендной платы в соответствии с условиями договора.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков освобождения и передачи Объекта, необоснованного не подписания и (или) невозвращения Арендодателю подписанного со своей стороны акта приема-передачи, при прекращении действия договора, он обязан произвести платеж за пользование Объектом, исходя из суммы арендной платы, подлежащей к оплате, за весь период неосновательного пользования Объектом, с выплатой процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает Сторон от исполнения принятых на себя обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор аренды прекращает свое действие, а объект аренды подлежит освобождению Арендатором в связи с истечением срока действия договора.

6.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также по следующим дополнительным основаниям, признаваемым сторонами существенными нарушениями условий договора:

– не выполнение обязанности по страхованию Объекта;

– не внесение платы за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, в сроки, предусмотренные соглашением;

– не заключение соглашения об оплате за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы в установленные настоящим договором сроки;

– сдача Арендатором Объекта в субаренду или перепланировка Объекта без согласия Арендодателя;

– изменение целевого использования Объекта, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора без согласия Арендодателя;

– заключение договоров и вступление в сделки арендатором, следствием которых является или может являться какое – либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя;

 – несоблюдение условий охранного обязательства по сохранению памятников истории и культуры на Объект (*в случае, если передаваемый Объект принадлежит к памятникам истории и культуры).*

6.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в случаях, определенных пунктом 6.2 настоящего договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения договорных обязательств с установлением срока для устранения нарушений, в течение 1 месяца со дня направления предупреждения.

В случае не устранения Арендатором нарушений договора в установленный срок, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о досрочном расторжении договора в одностороннем порядке с указанием даты расторжения договора.

Договор считается расторгнутым со срока, указанного в уведомлении.

Арендатор обязан освободить Объект в срок, указанный в уведомлении.

6.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем (внесудебном) порядке, предварительно уведомив об этом Арендатора, в случае:

- признания Объекта аварийным, ветхим;

- постановки Объекта на капитальный ремонт или реконструкцию.

6.5. Дополнения и изменения, вносимые в период действия договора, рассматриваются в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением (за исключением п.п.4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1.Условия настоящего договора распространяются на фактические отношения, возникшие между Арендодателем и Арендатором в отношении Объекта до заключения настоящего договора.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по договору, должны разрешаться в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию должна рассмотреть ее и дать мотивированный ответ в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения претензии.

 В случае невозможности разрешения споров и разногласий, связанных с исполнением условий настоящего договора, путем переговоров стороны передают споры и разногласия на рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Договор составлен в 4-х экземплярах (соответствующим образом прошитых, пронумерованных и заверенных Арендодателем), по одному для Арендодателя, Арендатора, Министерства и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (*если договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).*

8.2. Настоящий договор не дает право Арендатору на размещение рекламы на наружной части арендуемого Объекта.

8.3. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ, Иркутской области, муниципальным образованием «Гаханы»

8.4. Все неотъемлемые улучшения, произведенные Арендатором в отношении Объекта, являются собственностью муниципального образования «Гаханы» и возмещению не подлежат.

8.5. Все уведомления, извещения направляются по реквизитам сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае изменения любого из указанных реквизитов Сторона, чьи реквизиты были изменены, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3-х календарных дней с момента изменения. В случае не уведомления Сторона, чьи реквизиты изменились, несет риск всех связанных с этим неблагоприятных последствий.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ**

9.1.**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.

9.2.**АРЕНДАТОР:**

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.

**Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:**

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).
2. Акт приема-передачи (Приложение № 2).
3. Поэтажный план Объекта (Приложение № 3).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель Арендатор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 1

к договору аренды \_\_\_\_\_\_\_

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ ГОДА № \_\_\_.

**ДЕЙСТВУЕТ С \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

АДРЕС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

На основании Отчета об оценке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ *(в случае проведения торгов, на основании протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_)* размер арендной платы составляет:

Размер арендной платы в месяц:

**Ап мес = Ст \*** S**,**

где Ст – ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц *(без учета НДС на основании отчета об оценке);*

S – площадь объекта (кв.м)

Размер арендной платы в год:

**Ап год = Ап мес \* 12**

**ВНИМАНИЕ**: Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно и подлежит оплате до 5-го числа текущего месяца на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере 100 %, в т.ч. НДС – 18 %. В платежном поручении (квитанции) следует указывать номер, дату договора аренды.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Банковские реквизиты** | **Получатель** |
| Арендная плата за нежилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Договор от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц, в т.ч. НДС 18 %. |  |  |

Арендодатель: Арендатор:

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

Приложение № 2

к договору аренды \_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

д. Бадагуй «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендодатель» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании договора аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_, произвели прием - передачу Объекта:

1. Местоположение Объекта: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_, лит. \_\_\_\_\_.
2. Площадь Объекта: \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.
3. Характеристика Объекта:

- описание Объекта (здание (часть здания), этаж (литера), кадастровый номер, площадь, номера позиций по техническому паспорту, принадлежность к памятникам);

- материал стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- износ: \_\_\_\_\_\_%;

- благоустройство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Объект передается для использования Арендатором в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. Санитарно-техническое состояние Объекта – удовлетворительное,
3. Необходимость капитального ремонта - не требуется.

СДАЛ: ПРИНЯЛ:

 «Арендодатель» «Арендатор»

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