**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

c. Ново-Кусково « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Администрация Новокусковского сельского поселения, от имени муниципального образования «Новокусковское сельское поселение»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, по итогам открытого по составу участников и по форме подачи заявок аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества (протокол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_) заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является предоставление в аренду (временное владение и пользование) нежилого помещения, находящегося по адресу: Томская область, Асиновский район, с. Ново-Кусково, ул. Школьная, 55, офис 6 (в соответствии с Техническим паспортом на нежилое помещение, выданным «19» сентября 2014 года ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ»), инвентарный № 069:208:002:005005920:0000:20024, кадастровый номер 70:02:0200025:1379), далее по тексту - Арендуемое помещение.

Общая площадь предоставляемого в аренду нежилого помещения составляет 17,7 (Семнадцать целых семь десятых) квадратных метров.

Величина арендной платы за пользование нежилым помещением составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей/месяц (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц) рублей 00 копеек, согласно протокола № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Целевое назначение Арендуемого помещения: аптека .

1.3. Арендуемое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 70АВ № 311440, выданным 07 ноября 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» ноября 2012 года сделана запись регистрации № 70-70-06/307/2012-063.

**2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

2.1. Передача Помещения в аренду не влечет перехода права собственности на него.

2.2. Переход права собственности на переданное в аренду Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

2.3.  Неотделимые улучшения арендованного Помещения производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2.4. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду по договору субаренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование.

2.5. Споры, возникающие при исполнении данного договора, рассматриваются судом в установленном действующим законодательством РФ порядке.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Передать Арендатору указанное в пункте 1.1. Договора Арендуемое помещение, по акту приема-передачи **(**Приложение№ 2).

3.1.2. При освобождении Арендатором Арендуемого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с его досрочным прекращением, принять по акту приема-передачи Арендуемое помещение в состоянии, в котором оно было предоставлено Арендатору, с учетом нормального износа вместе с неотделимыми улучшениями, произведенными Арендатором, стоимость которых была возмещена Арендодателем в порядке, предусмотренном статьей 7 настоящего Договора.

3.1.3. Совместно с Арендатором определять необходимость капитального ремонта и производить, за свой счет капитальный ремонт Арендуемого помещения в целом или его части. Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о начале капитального или иного ремонта, не позднее, чем за тридцать дней до начала ремонта.

3.1.4. Не ограничивать Арендатора в потреблении тепловой энергии и электроэнергии, в водоснабжении и использовании водоотведения.

1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, за исключением случаев, когда деятельность Арендатора создает реальную угрозу Арендуемому помещению или хозяйственной деятельности Арендодателя.
2. Не препятствовать Арендатору в использовании Арендуемого помещения в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.7. Возместить Арендатору стоимость произведенных им неотделимых улучшений и капитального ремонта, в порядке, предусмотренном статьей 7 Договора.

3.1.8. Поддерживать в рабочем состоянии инженерные коммуникации, обеспечивающие нормальное использование Арендатором Арендуемого помещения.

3.1.9. В случае возникновения аварийных ситуаций не по вине Арендатора, незамедлительно принимать меры по устранению последствий аварий и приведение Арендуемого помещения в состояние, позволяющее их использование Арендатором в соответствии с условиями Договора.

**3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Использовать Арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора.

3.2.2. Зарегистрировать договор аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области за свой счет.

3.2.3. Вносить арендную плату в установленный настоящим договором срок.

1. Оплачивать коммунальные услуги, заключив самостоятельные договоры с организациями, оказывающими коммунальные услуги по теплоснабжению, энергоснабжению, водоснабжению, водоотведению, охране, вывозу мусора.
2. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций и обеспечивать их сохранность.
3. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и Арендуемого помещения.
4. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести} ущерб Арендуемому помещению, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Арендуемого помещения.
5. Не производить скрытых и открытых проводок и прокладок коммуникаций, перепланировок и переоборудования Арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Арендуемое помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.2.9. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Арендуемого помещения.

1. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленного Арендатору по Договору помещения, в частности, переход его к иному лицу, без письменного согласия Арендодателя.
2. При изменении юридического адреса или банковских реквизитов сообщать об этом  
   Арендодателю путем направления письменного извещения с уведомлением о вручении в течение пяти календарных дней.
3. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в Арендуемое помещение в сопровождении представителя Арендатора в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями Договора, а также всю необходимую документацию, касающуюся к используемым помещениям.
4. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц.
5. После прекращения действия Договора освободить занимаемое Арендуемое помещение не позднее пяти дней после даты его прекращения.
6. Освободить Арендуемое помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части) или сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами. В этом случае Договор считается прекратившим свое действие со дня освобождения Арендуемого помещения.
7. При прекращении Договора Арендатор передает Арендодателю Арендуемое помещение в исправном состоянии вместе с неотделимыми улучшениями, произведенными Арендатором, стоимость которых была возмещена Арендодателем в порядке, предусмотренном статьей 7 Договора.

3.2.18. Установить своими силами и за свой счет приборы учета электроэнергии в Арендуемом Помещении.

3.3. Арендатор вправе:

3.3.1. В порядке, предусмотренном законодательством преимущественно перед другими лицами, по истечении срока настоящего Договора, заключить договор аренды на новый срок.

1. Устанавливать самостоятельный режим работы в Арендуемом помещении.
2. Устанавливать в Арендуемом помещении собственное оборудование, оргтехнику и иное имущество.

3.3.4. Устанавливать вывески и информационные указатели для определения местонахождения Арендатора и Арендуемого помещения на территории и в помещениях Арендодателя без какой-либо их дополнительной оплаты Арендодателю.

3.3.5. Осуществлять внутреннюю охрану и обеспечивать сохранность своих материально-технических ценностей собственными силами, для чего устанавливать режим внутренней охраны в Арендуемом помещении, а также устанавливать в Арендуемом помещении охранные системы и иные системы безопасности, необходимые с точки зрения Арендатора для надлежащей охраны Арендуемого помещения.

1. Технически укреплять Арендуемое помещение в порядке, предусмотренном статьей 7 настоящего договора.

**4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА**

1. Арендодатель вправе осуществлять контроль за использованием Арендатором Арендуемого помещения. Контроль осуществляется путем проверок, как документальных, так и визуальных на предмет сохранности и соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором. Плановые проверки проводятся два раза в год.
2. Арендатор обязан обеспечить представителям Арендодателя, осуществляющим проверку, связанную с выполнением Арендатором условий данного договора, необходимую документацию, связанную с использованием Арендуемого помещения, а так же обеспечить условия для проведения проверки.

4.3. Результаты проверки оформляются Актом, который подписывают уполномоченные представители сторон. При отказе Арендатора подписывать Акт, а равно в случае невыполнения Арендатором п. 4.2 данного договора, Акт имеет силу без подписи Арендатора. Отказ Арендатора от подписи Акта подтверждается подписями свидетелей. При несогласии Арендатора с содержанием Акта, он вправе приложить к Акту пояснения о мотивах отказа от подписи и  
замечания по содержанию Акта.

**5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА**

1. Арендная плата за предоставление во владение и пользование Арендатору нежилых помещений, указанных в п. 1.1 настоящего договора, устанавливается в сумме согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

Арендатор вносит арендную плату ежемесячно после предъявления ему счета-фактуры Арендодателем на специальный счет:

Получатель: УФК по Томской области

(Администрация Новокусковского сельского поселения,

л/с 05653002860)

ИНН 7002011628

КПП 700201001

ОКТМО 69608450

Расчетный счет: 03231643696084506500

Банк получателя: Отделение Томск Банка России//УФК по Томской области г.Томск

БИК 016902004

КБК 91011109045101000120

Наименование (назначение) платежа: Аренда помещения за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ без НДС.

5.2.1. Арендодатель выписывает счет - фактуры ежемесячно до 30 числа;

5.2.2. По соглашению сторон оплата за аренду помещений производится платежным требованием с корреспондентского счета Арендатора;

5.2.3. Взыскание с Арендатора задолженности по арендной плате производится в бесспорном порядке.

5.3. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной надлежащим образом, если очередной платеж поступил в установленный срок, в установленном размере до 10 числа следующего месяца на указанный счет 03231643696084506500 согласно настоящему разделу договора.

1. Стороны установили, что датой начисления Арендной платы по Договору, является дата фактической передачи Арендуемого помещения Арендатору, подтвержденная подписанным Сторонами Актом приема-передачи Арендуемого помещения.
2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке с момента принятия соответствующих решений органами местного самоуправления, но не чаще одного раза в год.
3. Налоги уплачиваются Арендатором в установленном законодательством порядке.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1. Ответственность Арендатора:**

6.1.1. В случае не внесения Арендатором платежей, предусмотренных в пункте 5.1. настоящего договора, в установленном порядке он уплачивает пеню в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.1.2.При принятии нормативных актов органами местного самоуправления, устанавливающих новые размеры неустойки (пени) за просрочку арендных платежей, ее размер изменяется в соответствии с нормативными актами.

6.1.3.В случае нарушения сроков передачи нежилых помещений, установленных условиями настоящего договора Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 % годовой суммы арендной платы за каждый день.

1. В случае не освобождения Арендатором занимаемого Арендуемого помещения в установленные настоящим договором сроки, Арендатор выплачивает на счет, указанный в п. 5.3 договора, неустойку в размере 0,1 % годовой суммы арендной платы за каждый день использования Арендуемым помещением и обязан внести арендную плату за все время сверхсрочного использования.
2. Уплата неустойки установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

**7. ПОРЯДОК ПРОИЗВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ**

1. Арендатор имеет право произвести капитальный ремонт/реконструкцию Арендуемого помещения для подготовки его к работе для целей, установленных Договором, а также в соответствии с законодательством, регулирующим основную деятельность.
2. В случае если Арендатором производятся неотделимые улучшения Арендуемого помещения, которые повлекут изменения в первоначальной планировке Арендуемого помещения, стоимость и перечень соответствующих работ подлежат согласованию с Арендодателем, и оформляется дополнительным соглашением Сторон. Условия настоящего пункта Договора не ограничивают право Арендатора в течение всего срока действия Договора запросить согласие Арендодателя на осуществление Арендатором иных неотделимых улучшений и/или капитального  
   ремонта Арендуемого помещения и произвести такие неотделимые улучшения и/или капитальный ремонт Арендуемого помещения в порядке, предусмотренном настоящей статьей.
3. Представитель Арендодателя должен участвовать в приеме выполненных работ по ремонту и производству неотделимых улучшений Арендуемого помещения. В случае обнаружения Арендодателем дефектов выполненных работ, об этом делается соответствующая отметка в Акте выполненных ремонтно-строительных работ по осуществлению неотделимых улучшений.

7.4. Затраты на неотделимые улучшения и капитальный ремонт Арендуемого помещения, согласованные с Арендодателем и произведенные Арендатором, возмещаются Арендодателем путем зачета в счет Арендной платы. Порядок возмещения затрат на неотделимые улучшения и капитальный ремонт Арендуемого помещения, согласованных с Арендодателем и произведенных Арендатором, устанавливается дополнительным соглашением Сторон.

7.5. Арендодатель не вправе удерживать какое-либо имущество, принадлежащее Арендатору и находящееся в Арендуемом помещении, в обеспечение обязательств Арендатора перед Арендодателем.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК АРЕНДЫ)**

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области и действует **до** « » 2026 года. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились, что условия Договора применяются также к отношениям, возникшим со дня фактической передачи Арендуемого помещения в аренду.

8.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области. Государственная регистрация Договора осуществляется Сторонами совместно. Государственная регистрация договора осуществляется силами и за счет Арендатора.

8.3. Арендатор, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему договору, имеет преимущественное право перед другими лицами по истечению срока аренды на заключение договора на новый срок.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Изменение условий договора допускается по взаимному соглашению сторон, за исключением 5 случаев, предусмотренных настоящим договором. Предложение о внесении изменений и дополнений в договор рассматривается второй стороной в течение месяца. Изменения и дополнения к договору оформляются дополнительным соглашением. Дополнительные соглашения считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

9.2 Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения данного договора аренды в судебном порядке в следующих случаях:

если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Арендованного помещения;

если Арендатор не производит ремонт, определенный п. 3.2.9 настоящего договора и являющийся его обязанностью:

если Арендатор использует Арендуемое помещение не по назначению;

при использовании Арендатором Арендуемого помещения с существенным нарушением условий договора;

- при двукратном неисполнении Арендатором обязанности по внесению арендной платы. Арендодатель вправе воспользоваться этим правом лишь в том случае, если он предварительно письменно уведомит Арендатора о допущенных им нарушениях и Арендатор не устранит их в течение 30 (тридцати) дней.

1. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке с предварительным письменным уведомлением Арендодателя за 3 (три) календарных месяца до даты такого расторжения. В этом случае затраты на неотделимые улучшения, произведенные за счет Арендатора, Арендодателем не возвращаются, за исключением случаев, если основанием для расторжения Договора послужили виновные действия Арендодателя или отсутствие, по каким-либо причинам, возможности для Арендатора (не по вине Арендатора) надлежащим образом пользоваться Арендуемым помещением по его назначению.

9.4. Арендодатель и Арендатор вправе расторгнуть Договор по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, с уведомлением противоположной Стороны за 3 (три) месяца до предполагаемого расторжения, если иное не предусмотрено Договором.

**10. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА**

10.1. Все приложения, которые подписаны к данному договору, считаются его составными частями.

1. В случае противоречий между вышеупомянутыми приложениями и положениями данного договора, предпочтение отдается положениям договора.
2. Перечень приложений к данному договору:

* Расчет стоимости аренды (Приложение № 1 на 1 л.);

- Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение № 2 на 1 л.).

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все извещения, уведомления и другую корреспонденцию в соответствии с данным договором стороны будут направлять в письменной форме за подписью уполномоченных лиц на юридические адреса, указанные в данном договоре.

1. Сторона по договору, изменившая адрес и реквизиты обязана своевременно сообщить об этом другой стороне.
2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.
3. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую силу, которые находятся: один - у Арендодателя, два - у Арендатора, один - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Томской области.

**12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**Администрация Новокусковского сельского поселения**

Место нахождения: Томская область, Асиновский район,

с. Ново-Кусково, ул. Школьная, д.55

Тел. (8(241) тел. 4 54 30, факс 4 54 30.

ОГРН 1057005452679

КПП 700201001

ИНН 7002011628

БИК 016902004

УФК по Томской области (Администрация Новокусковского сельского поселения)

л/с 05653002860

р/сч 03231643696084506500

**АРЕНДАТОР:**

**13. ПОДПИСИ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР**

**Приложение № 1**

к договору аренды недвижимого муниципального имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом

по договору аренды составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Сумма по договору** |
| 1 | Годовой арендный потенциал |  |
| 2 | Сумма аренды за месяц |  |
| 3 | НДС |  |

Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

к договору аренды недвижимого муниципального имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи нежилого помещения**

с. Ново-Кусково «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Администрация Новокусковского сельского поселения, от имени муниципального образования «Новокусковское сельское поселение», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт приема - передачи о нижеследующем:

Администрация Новокусковского сельского поселения передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает во временное возмездное владение и пользование муниципальное имущество. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование и технические характеристики | Месторасположение | Техническое состояние |
| 1 | Нежилое помещение, общая площадь 17,7 кв.м.  (на поэтажном плане 1 этажа офис № 6 согласно технического паспорта от 19.09.2014, инвентарный № 069:208:002:005005920:0000:20024), кадастровый номер 70:02:0200025:1379 | Томская обл., Асиновский р-н, с. Ново-Кусково, ул. Школьная, д. 55, офис 6 | Удовл. |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:**