Приложение

к документации об аукционе

**форма ДОГОВОРа АРЕНДЫ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_ ар/2022**

**аренды нежилых помещений**

город Сосновый Бор «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г.

Ленинградская область

**Комитет по управлению муниципальным имуществом** администрациимуниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, внесен в ЕГРЮЛ 19.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1024701763382 (свидетельство серии 47 № 001518436), запись в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, внесена 28.04.2006 за государственным регистрационным номером 2064714002417 (свидетельство серии 47 №002582142), действующий от имени собственника – муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области (Устав зарегистрирован Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу, свидетельство от 09.03.2006
№ RU473010002006001), именуемый в дальнейшем **Арендодатель,** в лицепредседателя Комитета Михайловой Натальи Викторовны, действующего на основании Положения, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от № , с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), на основании протокола № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.202\_\_ аукциона № 47-СбГО-192/2021 на право заключения договора аренды (Приложение №1) заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение с номером 5 общей площадью 12,1 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Парковая, д.44, пом.П29 (кадастровый номер 47:15:0106005:1353) (далее – Объект), в соответствии с прилагаемым планом, на котором передаваемый Объект в целях идентификации обведён контрастным цветом (Приложение №2), а Арендатор обязуется использовать Объект на условиях настоящего Договора и возвратить Объект Арендодателю по окончанию срока аренды.
	2. Объект предоставляется в аренду Арендатору для использования по целевому назначению – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (уточняется в соответствии с Заявкой участника, признанного победителем аукциона, или Заявкой единственного участника).
	3. Объект передаётся в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации по его целевому назначению. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию Объекта.
	4. Передаваемый в аренду Объект является муниципальной собственностью муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области (запись регистрации в ЕГРН № 47:15:0106005:1353-47/027/2017-1 от 28.03.2017). Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него. Объект не обременен правами третьих лиц.
	5. Начало срока аренды определяется моментом передачи Объекта Арендатору.
	6. Арендатору предоставляется на весь срок действия Договора право пользования той частью земельного участка, которая занята арендуемым Объектом и необходима для его использования в соответствии с разрешенным использованием Объекта (далее – земельный участок) и помещениями общего пользования в здании, в котором расположен Объект.
2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. **Арендодатель обязан:**
		1. В пятидневный срок со дня подписания Договора передать Объект Арендатору по передаточному акту. В акте должно быть указано техническое состояние Объекта на момент его передачи (Приложение № 3).
		2. Поддерживать Объект в состоянии, пригодном для использования по назначению, производя капитальный ремонт Объекта за счет средств, выделяемых из местного бюджета в соответствии с утвержденной в установленном порядке муниципальной программой по капитальному ремонту объектов муниципального нежилого фонда.
		3. Принять возвращаемый Арендатором Объект по передаточному акту не позднее пяти дней с установленной даты расторжения Договора.
		4. Письменно предупредить Арендатора об изменении размера арендной платы и платы за пользование земельным участком в соответствии с пунктами 4.5. и 4.6. Договора в срок не позднее одного месяца до вступления изменения в силу.
		5. Обеспечить возможность реализации Арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях перед другими лицами в порядке, предусмотренном действующим гражданским и антимонопольным законодательством Российской Федерации.
		6. В случае неоднократных нарушений Арендатором условий Договора в течение срока его действия письменно известить Арендатора не менее, чем за 2 (два) месяца до окончания срока Договора о том, что тот не имеет права на заключение договора аренды на новый срок.
		7. Не позднее, чем за 2 (два) месяца уведомить Арендатора о предстоящей дате расторжения Договора в соответствии с пунктом 7.5. Договора.
	2. **Арендатор обязан:**
		1. В пятидневный срок со дня подписания Договора принять Объект по передаточному акту.
		2. В двухмесячный срок с момента приема Объекта по передаточному акту за счет собственных средств в установленном законом порядке зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
		3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и плату за пользование земельным участком в размере и в сроки, предусмотренные Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, налог на добавленную стоимость в размере и сроки, установленные действующим законодательством.
		4. В 5-дневный срок с момента передачи Объекта обратиться в соответствующие организации с заявлениями о заключении договоров на оказание коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и стоки, теплоснабжение), услуг по энергоснабжению, обслуживанию охранной и пожарной сигнализации, услуг электросвязи и радиотрансляции, вывозу и размещению (утилизации) твердых бытовых отходов и уборке прилегающей территории, и не позднее 30 (тридцати) дней со дня подачи таких заявлений предоставить Арендодателю копии заключенных договоров с указанными организациями.
		5. В 15-дневный срок с момента передачи Объекта заключить с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находится Объект, договор на техническое, санитарно-техническое и электротехническое обслуживание Объекта и относящихся к нему инженерных сетей, содержание общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект, в соответствии с долевым участием в обслуживании мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории и предоставить Арендодателю их копии.
		6. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги, оказанные в соответствии с договорами, указанными в пунктах 2.2.4, 2.2.5. Договора.
		7. Использовать Объект в соответствии с условиями Договора и разрешенным использованием Объекта, поддерживать Объект в исправном состоянии, не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Объекта и экологической обстановки как на Объекте, так и на прилегающей территории.
		8. Не создавать при использовании Объекта неудобства для Арендодателя и других лиц (пользователей других частей многоквартирного дома, в котором расположен Объект, жильцов в жилых домах на прилегающей территории и других лиц).
		9. Нести расходы по содержанию Объекта и своевременно за свой счет производить текущий ремонт, профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемого Объекта.
		10. Принимать долевое участие в финансировании содержания общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на содержание общего имущества многоквартирного дома, в котором расположен Объект, определяется, исходя из соотношения торговой площади Объекта к общей торговой площади помещения, переданной в аренду.
		11. Не сдавать Объект, как в целом, так и частично в субаренду (поднаем), не предоставлять Объект в безвозмездное пользование и не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам (перенаем) без письменного согласия Арендодателя.
		12. Не отдавать арендные права по Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив.
		13. Нести расходы по содержанию Объекта и своевременно за свой счет производить текущий ремонт, профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемого Объекта.
		14. Не производить без письменного разрешения Арендодателя никаких перепланировок и переоборудования Объекта, а также других неотделимых улучшений Объекта. Все неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором, передаются в муниципальную собственность.

Не производить работы по ограждению проходящих внутри Объекта общедомовых инженерных коммуникаций, вследствие проведения которых доступ к ним будет невозможен без причинения вреда Объекту или ограждающим конструкциям.

* + 1. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений, если в их наступлении установлена вина Арендатора.
		2. Обеспечивать беспрепятственный допуск Арендодателя к Объекту для осуществления контроля за использованием Объекта по целевому назначению в соответствии с условиями Договора и эксплуатационными требованиями.
		3. Обеспечивать немедленный и беспрепятственный допуск в случае аварии или в заранее согласованные сроки для технического обслуживания и профилактического ремонта работникам управляющей компании, обслуживающей инженерные коммуникации многоквартирного дома, в котором расположен Объект, к инженерным сетям тепло- и водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, являющимся частью разводки сетей по многоквартирному дому и расположенным на Объекте.

При невыполнении Арендатором данного требования, Арендодатель и (или) организации, осуществляющие техническое обслуживание и ремонт многоквартирного дома, в котором расположен Объект, вправе в целях устранения аварии вскрыть Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола (акта вскрытия) и обеспечением сохранности Объекта и имущества Арендатора.

* + 1. В ходе эксплуатации Объекта соблюдать требования экологической и пожарной безопасности, санитарного содержания Объекта и прилегающей территории.

Выполнять предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора и других контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку на прилегающей территории, в установленные в таких предписаниях сроки.

Назначить лицо, ответственное за пожарную безопасность на Объекте, проведение инструктажа по пожарной безопасности и предоставить Арендодателю копию документа о его назначении.

* + 1. Застраховать Объект по общепринятым рискам (пожар, механические повреждения, повреждения водой, взрыв, стихийные бедствия) в одной из страховых организаций.
		2. Не позднее, чем за 2 (два) месяца письменно уведомить Арендодателя о намерении досрочно расторгнуть Договор или о сдаче Объекта по истечению срока Договора.
		3. По истечении срока Договора, в случае отсутствия намерения Арендатора заключить договор на новый срок, а также при досрочном освобождении Объекта, в 5-дневный срок передать Объект Арендодателю по передаточному акту в том состоянии и комплектности, в котором он был передан, с учетом нормативного износа и произведенных перестроек, переделок и улучшений, неотделимых без вреда для Объекта (в состоянии, пригодном для дальнейшего использования Объекта по целевому назначению без проведения текущего и (или) косметического ремонта).
		4. Возместить Арендодателю убытки, если при возврате Объекта будут обнаружены и отражены в передаточном акте недостатки, свидетельствующие об ухудшении Объекта, причина появления которых не связана с нормативным износом.
		5. При расторжении Договора предоставить Арендодателю документы, подтверждающие отсутствие задолженности Арендатора по оплате коммунальных услуг и прочих эксплуатационных затрат по содержанию Объекта, согласованные с организациями, оказывающими данные услуги.
		6. Не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора, письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить или не заключать договор аренды на новый срок.
		7. При использовании Объекта обеспечивать соблюдение законных прав и интересов граждан, проживающих в многоквартирных домах на прилегающей территориииграждан, проживающих в многоквартирном доме, в котором расположен Объект*.* Не использовать Объект с 23 часов до 8 часов.
1. ПРАВА СТОРОН
	1. **Арендодатель имеет право:**
		1. Произвести обременение Объекта соответствующими обязательствами, не ухудшающими права пользования Арендатора, с соответствующим письменным уведомлением его в течение 10 (десяти) дней с момента обременения.
		2. Посещать Объект в целях осуществления контроля за использованием Объекта и обеспечением его сохранности, а также контроля за техническим, санитарным и противопожарным состоянием Объекта, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Арендатора.
		3. Если Арендатор не возвратил Объект Арендодателю или возвратил его не в обусловленный Договором срок, потребовать внесения арендной платы за все время просрочки выполнения данного обязательства. В случае, если полученная таким образом арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков от указанных действий Арендатора, Арендодатель вправе потребовать их возмещения.
		4. Потребовать от Арендатора возмещения убытков, если при возврате Объекта будут обнаружены недостатки, не отраженные в передаточном акте, составленном при заключении Договора, свидетельствующие об ухудшении Объекта, и причина появления которых не связана с нормативным износом Объекта.
		5. В случае нарушений Арендатором существенных условий Договора:

- не заключать с таким Арендатором договор на новый срок;

- расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предусмотренном пунктом 7.5 Договора.

* 1. **Арендатор имеет право:**
		1. Арендатор, его обслуживающий персонал и посетители имеют право использования совместно с Арендодателем и пользователями других частей многоквартирного дома, в котором расположен Объект: сан.узлов, входного холла, тамбуров, коридоров, лестницы и лестничной площадки, ведущей к Объекту.
		2. Истребовать от Арендодателя Объект, не предоставленный в срок по Договору, и потребовать возмещения убытков, причиненных несвоевременной передачей Объекта либо потребовать расторжения Договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.
		3. При обнаружении недостатков Объекта, полностью или частично препятствующих пользованию им, в случае невыполнения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта, Арендатор вправе по своему выбору:
* произвести капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с Арендодателя стоимость ремонта;
* потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Объекта, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта;
* потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков.
	+ 1. После получения письменного согласия Арендодателя произвести капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью, и (или) неотделимые улучшения Объекта.
		2. Изъять произведенные за свой счет улучшения, отделимые без вреда от Объекта, по истечению срока Договора, а также при досрочном прекращении его действия.
		3. Преимущественное перед другими лицами при прочих равных условиях право на заключение договора аренды на новый срок в порядке, предусмотренном действующим гражданским и антимонопольным законодательством Российской Федерации, при условии исполнения надлежащим образом своих обязательств по Договору в течение всего периода его действия. В случае невыполнения Арендатором условия пункта 2.2.24. Договора, Арендатор утрачивает указанное в настоящем пункте право.
		4. Досрочно расторгнуть Договор, уведомив Арендодателя о своем намерении в письменной форме не позднее, чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.
1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ
	1. Арендатор ежемесячно оплачивает:
		1. На основании протокола аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, стоимость ежемесячной арендной платы устанавливается в размере цены лота (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (без учёта НДС) и ежегодно **с 1 января каждого календарного года индексируется в порядке, установленном представительным органом муниципального образования**.»

4.2. Арендатор ежемесячно, до 5-го числа оплачиваемого месяца оплачивает:

* + 1. Арендную плату **в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в месяц** (без учёта НДС) за каждый месяц вперед. Расчёт размера ежемесячной арендной платы и график платежей прилагается (Приложение №4).

Арендная плата за помещение, уплачиваемая Арендатором в денежной форме, перечисляется Арендатором на расчетный счет. Получатель: УФК  по Ленинградской области (КУМИ Сосновоборского городского округа, л/с 04453004070), ИНН 4714003646; КПП 472601001; Наименование банка получателя: Отделение Ленинградское//УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург; Номер счета: 03100643000000014500: БИК: 014106101; кор. счет 40102810745370000006, ОКТМО: 41754000; **КБК: 003 111 05074 04 1000 120 - при оплате текущих платежей и задолженности; КБК: 003 116 07090 04 3000 140- при оплате пеней.**

4.2.2.Налог на добавленную стоимость, начисляемый на арендную плату и оплачиваемый Арендатором сверх арендной платы, в размере **20 процентов** от суммы ежемесячной арендной платы.

Налог на добавленную стоимость, начисляемый на арендную плату, перечисляется арендатором в налоговый орган по месту регистрации.

4.2.3. Плату за пользование земельным участком в размере ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_* (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек** в месяц (налог на добавленную стоимость не начисляется) за каждый месяц вперед с оплатой до 5-го числа оплачиваемого месяца. Расчет размера платы за пользование земельным участком и график платежей прилагается (Приложение № 4).

Плата за пользование земельным участком, уплачиваемая Арендатором в денежной форме, перечисляется Арендатором: Получатель: УФК  по Ленинградской области (КУМИ Сосновоборского городского округа, л/с **04453004070**), ИНН 4714003646; КПП 472601001; Наименование банка получателя: Отделение Ленинградское//УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург; Номер счета: **03100643000000014500**: БИК: **014106101**; кор. счет: **40102810745370000006;** ОКТМО: 41754000. **КБК: 003 111 05012 04 1000 120 –** при оплате текущих платежей и задолженности; **003 116 07090 04 3000 140** – при оплате пеней.

4.3. Плату за услуги, указанные в пунктах 2.2.4, 2.2.5 Договора – в соответствии со счетами, выставляемыми организациями, оказывающими данные услуги.

4.4. Отсутствие графиков платежей не является основанием для невнесения Арендатором арендной платы.

4.5. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4.6. Размер арендной платы за Объект может быть увеличен Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке, но не чаще одного раза в течение текущего календарного года и при условии письменного извещения Арендатора за месяц до вступления изменений в силу.

4.7. Размер платы за пользование земельным участком может быть изменен Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и при условии письменного извещения Арендатора за месяц до вступления изменений в силу при изменении расчетной ставки за землю, ежегодно утверждаемой Правительством Ленинградской области;

4.8. Требование о порядке и сроках изменения арендной платы за Объект и платы за пользование земельным участком, предусмотренное пунктами 4.5 - 4.6 Договора, применяется к каждому виду платежа отдельно.

4.9. Изменение арендной платы и платы за пользование земельным участком производится:

4.9.1. в соответствии с дополнительным соглашением к Договору:

- при изменении порядка определения размера арендной платы, утверждаемого представительным органом муниципального образования, и порядка определения размера арендной платы за землю, утверждаемого Правительством Ленинградской области;

- в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, являющимся его неотъемлемой частью и составленного по обращению Арендатора об изменении разрешенного использования Объекта и на основании постановления администрации Сосновоборского городского округа;

- на основании данных текущей инвентаризации, произведенной организацией, уполномоченной на производство таких работ и соответствующего отчета об оценке рыночной стоимости годовой (месячной) арендной платы за Объект, за исключением случаев, в которых размер арендной платы может быть уменьшен.

4.9.2. В других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными нормативными актами.

4.10. Стоимость неотделимых улучшений Объекта (в том числе работ по капитальному ремонту и реконструкции Объекта), произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом и Договором.

4.11. В случае неоднократного (два раза и более) неисполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы и платы за пользование земельным участком Арендодатель вправе направить Арендатору письменное предупреждение о необходимости погасить задолженность и потребовать досрочного внесения арендных платежей за два срока подряд, при этом Арендатор обязан внести арендные платежи в течение 15 дней с момента получения такого предупреждения.

4.12. Не использование Объекта Арендатором не может служить основанием для отказа Арендатора в оплате арендной платы, платы за пользование земельным участком и платы за услуги, указанные в пунктах 2.2.4, 2.2.5 Договора.

В случае, если для заключения договора энергоснабжения требуется получение новых документов по технологическому подключению Объекта к сетям электроснабжения, и без его подключения использование Объекта в соответствии с разрешенным использованием, указанным в пункте 1.2. Договора, не допускается нормативными правовыми актами, содержащими обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора, начисление арендной платы производится со дня заключения договора энергоснабжения. Арендатор обязан принять все необходимые и своевременные меры для получения указанных в настоящем пункте документов. В случае непринятия и (или) несвоевременного принятия Арендатором таких мер в срок, указанный в пункте 2.2.4. Договора, арендная плата начисляется в полном объеме со дня государственной регистрации Договора.

4.13. Стороны ежегодно проводят сверку взаимных расчётов по Договору. В целях проведения сверки Арендодатель ежегодно, но не позднее 1 ноября текущего года, направляет Арендатору акт сверки взаимных расчетов.

Арендатор обязан в 10-дневный срок со дня получения акта сверки, рассмотреть его и направить Арендодателю подписанный Арендатором акт сверки или надлежаще оформленный протокол разногласий к нему (в случае их наличия).

Если Арендатор в установленный срок не направит в адрес Арендодателя подписанный уполномоченным лицом акт сверки взаимных расчетов или протокол разногласий к нему, акт сверки считается принятым и подписанным Арендатором без возражений

4.14. Расходы по оформлению и государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в полном объеме несет Арендатор.

4.15. Досрочное освобождение Объекта до прекращения в установленном порядке действия Договора не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы, платы за пользование земельным участком и иных платежей, установленных Договором.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором.

Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

* 1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы и платы за пользование земельным участком, за каждый день просрочки Арендатор уплачивает неустойку (пени) в размере 0,15 (ноль целых и пятнадцать сотых) процента, начисляемых на сумму не перечисленной арендной платы и платы за пользование земельным участком.
	2. В случае использования Объекта не в соответствии с пунктом 1.2 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере пятикратной месячной арендной платы по Договору.
	3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7. – 2.2.25, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 (десяти) процентов от суммы годовой арендной платы, действующей на дату предъявления требования об оплате неустойки.
	4. В случае неоднократного (два раза и более) неправильного оформления Арендатором платежных документов по оплате аренды и указания в них реквизитов, не соответствующих реквизитам, указанным в разделе 4 Договора, в дополнительных соглашениях к Договору или в извещениях Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 5 процентов от суммы внесенного платежа за каждый неверно оформленный платежный документ.
	5. В случае несвоевременного возврата Объекта Арендодателю, предусмотренного пунктом 2.2.21 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату и плату за пользование земельным участком за все время просрочки исполнения данного обязательства и неустойку в размере 0,3 (ноль целых и три десятых) процента от суммы годовой арендной платы, действующей на дату окончания договора аренды, за каждый день задержки возврата Объекта. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, Арендодатель имеет право потребовать их возмещения.
	6. В случае оставления Объекта до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю стоимость лежащего на его обязанности ремонта Объекта, если такой ремонт не был произведен Арендатором в течение срока аренды.
	7. Арендодатель отвечает за недостатки Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при заключении Договора или передаче Объекта в аренду.

* 1. Лицо, виновное в возникновении аварии, приведшей к неисправности или гибели Объекта, обязано осуществить его необходимый ремонт или восстановление.

Если Объект пришел в негодность в силу форс-мажорных обстоятельств, или виновное в аварии лицо установить не удалось, понесенный ущерб возмещается страховой организацией в соответствии с договором страхования.

В случае, когда Арендатор заключил договор страхования на страховую сумму, при которой выплата страхового возмещения не покрывает реального ущерба, Арендатор за счет собственных средств производит доплату до полного возмещения ущерба.

1. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА
	1. Стороны имеют право вносить в Договор необходимые изменения и дополнения, вытекающие из действующих законодательных и нормативных актов Российской Федерации, Ленинградской области и актов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области.

При исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением изменения цены договора (размера арендной платы), предусмотренного в пунктах 4.5. – 4.8. Договора.

* 1. Внесение изменений и дополнений в условия Договора производится только на основании письменного предложения одной из Сторон.

Предложение о внесении изменений и дополнений должно быть рассмотрено и вынесено по нему мотивированное решение не позднее 30 дней с момента получения его другой Стороной.

* 1. Изменения и дополнения к Договору могут вноситься только по результатам взаимного соглашения Сторон, оформленного в виде дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора (в случае заключения долгосрочного договора - подлежащего государственной регистрации в установленном законом порядке). Условия дополнительного соглашения об изменении Договора распространяются на отношения, возникшие с даты, указанной в таком соглашении.
	2. В случае направления одной из Сторон предложения о внесении изменений в Договор, действие Договора продолжается на прежних условиях до момента подписания дополнительного соглашения об изменении Договора или до даты, указанной в таком соглашении.
	3. В случае изменения юридического (почтового) адреса, руководителя, наименования, организационно-правовой формы, обслуживающего банка и т.п., Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в 10-дневный срок.

Неисполнение Сторонами настоящего пункта лишает их права ссылаться на то, что предусмотренные Договором и направленные им предписания, уведомления, сообщения не получены и вследствие этого не исполнены.

* 1. Переход права собственности на Объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора, при этом права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к новому собственнику.
1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЯ
	1. Договор заключен сроком на 10 лет с момента передачи Объекта по передаточному акту и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном законом порядке, при этом стороны договорились, что действие Договора распространяется на отношения, возникшие с момента передачи Объекта Арендатору по передаточному акту.
	2. Действие Договора прекращается после надлежащего исполнения обязательств по Договору (передачи Объекта Арендодателю, производства всех расчетов между Сторонами и т.п.). Прекращение Договора не освобождает Стороны от необходимости исполнения обязательств по Договору.
	3. Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон.
	4. Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Объектом с существенным нарушением условий Договора или назначения Объекта либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает Объект;

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

- не производит капитального ремонта Объекта в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами муниципального образования или Договором производство капитального ремонта является обязанностью Арендатора.

* 1. Договор может быть без обращения в суд расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке, и Арендатор – выселен:
		1. в случаях, когда Арендатор однократно:

- внес арендную плату и (или) плату за пользование земельным участком не в полном объеме, установленном Договором, независимо от их последующего внесения;

- не внес арендную плату и (или) плату за пользование земельным участком в срок, установленный Договором, независимо от их последующего внесения;

- не внес плату за вывоз и размещение твердых бытовых отходов, плату за коммунальные и иные услуги по содержанию Объекта, независимо от их последующего внесения;

- не выполнил предписания Арендодателя, органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора и иных контролирующих органов, связанные с порядком использования и содержания Объекта;

- без письменного согласования Арендодателя сдал Объект (или его часть) в субаренду (или иное пользование) третьим лицам.

* + 1. при принятии органами местного самоуправления решения об использовании Объекта в интересах муниципального образования.
	1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора, как в судебном, так и внесудебном порядке, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и предложения расторгнуть Договор.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендатора в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Объектом в соответствии с условиями Договора или разрешенным использованием Объекта;

- переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при заключении Договора;

- Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Объекта в установленные Договором сроки, а при отсутствии их в Договоре - в разумные сроки;

- Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

1. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ
	1. По вопросам, неурегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются ими путем переговоров.
	3. В случае недостижения Сторонами взаимоприемлемого результата путем переговоров, споры разрешаются в арбитражном суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
2. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ
	1. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства, должна в течение 3-х рабочих дней направить другой стороне извещение о возникновении препятствия и его влиянии на исполнение обязательств по Договору и представить для их подтверждения документ, выданный уполномоченным на это органом.

Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью

Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из сторон и у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской областиул.Ленинградская, д.46, г.Сосновый Бор, Ленинградская область, 188540ИНН 4714003646/КПП 472601001,ОГРН 1024701763382e-mail: kumisb@meria.sbor.ruтел. (813-69)-2-60-11,факс (813-69)-299-63 | **АРЕНДАТОР**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

К Договору прилагаются:

Приложение № 1. Протокол аукциона от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ (или его копия).

Приложение № 2. План Объекта.

Приложение № 3. Передаточный акт.

Приложение № 4. Расчет размера ежемесячной арендной платы и платы за пользование земельным участком с графиком платежей.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ АРЕНДОДАТЕЛЯ**Председатель КУМИСосновоборского городского округа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/м.п. | **АРЕНДАТОР (ОТ АРЕНДАТОРА)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |

Приложение № 2

к договору аренды

№ \_\_\_\_ар/202\_\_ от \_\_.\_\_.202\_\_

**План объекта**

Приложение № 3

к договору аренды

№ *\_\_\_\_ар/202\_* от \_\_.\_\_.202\_\_

**Передаточный акт**

город Сосновый Бор «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ленинградская область

Настоящий акт составлен в том, что на основании договора аренды нежилого помещения
№ \_\_\_\_\_\_ ар/20\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ **Арендодатель** в лице председателя Комитета Михайловой Натальи Викторовны, действующего на основании Положения, утверждённого решением совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от 21.09.2011 №107, передал, а **Арендатор** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принял нежилое помещение общей площадью 12,1 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Парковая, д.44, пом.П29 (далее – Объект).

Дата ввода в эксплуатацию: 1992г

Техническое состояние Объекта на момент его передачи оценено следующим образом:

**Конструктивные элементы сооружения:**

1. **Фундамент:** бетонный.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

1. **Наружные стены: бетонные.**

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

1. **Перекрытия: железобетонные.**

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

1. **Крыша: -------**

состояние: -------

необходимо выполнить: -------

1. **Внутренние перегородки: железобетонные.**

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

1. **Проемы (оконные и дверные):**

состояние (откосов, оконных рам, дверных блоков, наличников, остекления):

**оконные:** деревянный оконный блок.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: \_\_\_\_

**дверные:** наружная входная дверь – металлическая, дверь в помещение – деревянная.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: \_\_\_\_\_\_

1. **Внутренняя отделка:**
* **полы:** линолеум.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: \_\_\_\_\_\_

* **стены:**  водоэмульсионная окраска.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: \_\_\_\_\_

* **потолок:** меловая побелка.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить:

1. **Инженерное оборудование и сети:**
* **отопление:** центральное.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

* **хозяйственно-питьевое водоснабжение:** есть, общее по дому.

состояние: рабочее.

необходимо выполнить: -------

* **противопожарное водоснабжение:** нет.

состояние: ------

необходимо выполнить: -------

* **горячее водоснабжение:** есть, общее по дому.

состояние: рабочее.

необходимо выполнить: -------

* **канализация:** есть, общая по дому.

состояние: рабочее.

необходимо выполнить: -------

* **сантехническое оборудование:** есть, в санузле общего пользования.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить:-------

* **электроснабжение и электрооборудование:** есть.

состояние: рабочее.

необходимо выполнить: ------

* **газоснабжение:** нет.

состояние: -------

необходимо выполнить: -------

* **вентиляция:** естественная.

состояние: рабочее

необходимо выполнить: -------

* **пожарная сигнализация и система оповещения при пожаре:** нет.

состояние: \_\_\_\_\_\_

необходимо выполнить: -------

* **охранная сигнализация:** нет.

состояние: \_\_\_\_\_\_\_

необходимо выполнить: -------

* **телефонизация:** нет.

состояние: \_\_\_\_\_\_.

* **радиофикация:** нет.

состояние: -------

необходимо выполнить: -------

* **телевещание:** нет.

состояние:-----

необходимо выполнить:------

* **удаление мусора:** по договору с региональным оператором.

состояние: удовлетворительное.

необходимо выполнить: -------

* **лифты:** нет.

состояние: -------

необходимо выполнить: -------

* **приборы учета (показания приборов учета):**
* **электроэнергии:** есть, общего пользования.
* состояние: рабочее
* необходимо выполнить:------
* показания приборов учета:\_\_\_\_\_\_
* **холодной воды:** есть, общего пользования.
* состояние: рабочее
* необходимо выполнить:------
* показания приборов учета:\_\_\_\_\_\_
* **горячей воды:** есть, общего пользования.
* состояние: рабочее
* необходимо выполнить:------
* показания приборов учета:\_\_\_\_\_\_
* **тепловой энергии:** нет.
* **газа:** нет.

Техническое состояние Объекта пригодно для его нормальной эксплуатации по его целевому назначению, Арендатору известно, претензии к Арендодателю в дальнейшем Арендатором предъявляться не будут.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ**Председатель КУМИСосновоборского городского округа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В.Михайловам.п. | **ПРИНЯЛ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |

Приложение № 4

к договору аренды

№ \_\_\_\_ар/202\_ от \_\_\_.\_\_\_.2020

**РАСЧЕТ**

**размера ежемесячной арендной платы**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Определенная по результатам аукциона ежемесячная арендная плата (цена договора) | **АТ** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | руб. |
| 2. | Налог на добавленную стоимость | **НДС=А\*20%** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | руб. |

**РАСЧЕТ**

**размера платы за пользование земельным участком**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Базовая ставка за землю на 2022год | **Б** |  | руб. |
| 2. | Общая площадь земельного участка | **S** |  | м2 |
| 3. | Коэффициент территориального зонирования | **КЗ** | 1 |  |
| 4. | Коэффициент разрешенного использования | **Кри** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| 5. | Коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей | **Кио** | 1 |  |
| 6. | Коэффициент учета водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы | **КУ** | 1 |  |
| 7. | Коэффициент развития | **Кр** | 1 |  |
| 8. | Размер годовой арендной платы за использование земельного участка | **АЗг=С\*S\*КЗ\* Кио \*КУ\*Кри** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | руб. |
| 9. | Размер месячной арендной платы за использование земельного участка | **АЗм=АЗг/12** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | руб. |

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Размер платежей за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года рассчитывается пропорционально количеству дней с момента передачи Объекта Арендатору по передаточному акту. В счет оплаты за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года засчитывается задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе. В случае недостаточности суммы задатка, Арендатор в срок не позднее 5 дней с момента подписания Договора производит доплату недостающей суммы.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| \_\_.\_\_.20\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |
| \_.\_\_.20\_\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |
| \_\_.\_.20\_\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |
| \_\_\_\_.20\_\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |
| \_\_.\_.20\_\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |
| \_\_.\_.20\_\_ | - | \_\_\_\_\_ | руб. | (АП за помещение) | **+** | \_\_\_\_ | руб. | (НДС) | **+** | \_\_\_ | руб. | (АП за землю) |

Размер платежей в 202\_\_ году и последующих платежей подлежит пересмотру в соответствии с ежегодной индексацией арендной платы, предусмотренной пунктами 4.4, 4.5 Договора.

Арендодатель Арендатор