**Форма договора аренды**

**ДОГОВОР №** ***\_\_\_\_\_\_ар/20\_\_***

**арендынедвижимого (движимого) имущества**

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

Ленинградская область

**Комитет по управлению муниципальным имуществом** администрациимуниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое(ый) в дальнейшем **Арендатор**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны)**,** на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (приложение № 1), заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование объекта)*, кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв.м *(для недвижимого имущества),* расположенное(ые) по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, улица (*проспект, проезд, шоссе*) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_(далее – Объект), в соответствии с прилагаемым планом, на котором Объект в целях идентификации выделен рамкой красного цвета (*для недвижимого имущества*) |ВАРИАНТ: *для движимого имущества –* характеристики которого прилагаются (приложение № 2) **сроком на \_\_\_ лет**, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается разрешенное использование)*.
  3. Объект передается 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_ - *для недвижимого имущества*). Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него. Объект не обременен правами третьих лиц.
  5. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* Арендатору предоставляется на весь срок действия Договора право пользования той частью земельного участка, которая занята Объектом и необходима для его использования в соответствии с разрешенным использованием Объекта (далее – земельный участок) (ВАРИАНТ: и помещениями общего пользования).

1. 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.
      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 4.4. - 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 1 (один) месяц уведомить Арендатора о предстоящей дате расторжения Договора в соответствии с пунктом 8.5. [ВАРИАНТ: 7.5.] Договора.
   2. **Арендатор обязан:**
      1. В пятидневный срок со дня подписания Договора принять Объект по передаточному акту.
      2. (*Включается в случае заключения долгосрочного договора аренды недвижимого имущества)* В месячный срок с момента приема Объекта по передаточному акту за счет собственных средств в установленном законом порядке организовать выполнение кадастровых работ в связи с образованием части помещения (в случае необходимости) и передать технический план Арендодателю для регистрации Договора 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. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* В 5-дневный срок с момента передачи Объекта [ВАРИАНТ: заключения Договора] 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, вывозу и размещению (утилизации) твердых бытовых отходов и уборке прилегающей территории, а также услуг электросвязи и радиотрансляции (при необходимости).
      5. *Для недвижимого имущества:* В 15-дневный срок с момента передачи Объекта [ВАРИАНТ: заключения Договора] заключить с соответствующей организацией, осуществляющей обслуживание инженерных сетей здания, в котором расположен Объект, договор на техническое, санитарно-техническое и электротехническое обслуживание Объекта и относящихся к нему инженерных сетей, содержание общего имущества здания, в котором расположен Объект, в соответствии с долевым участием в обслуживании мест общего пользования здания и придомовой территории.

[ВАРИАНТ: В 15-дневный срок с момента передачи Объекта заключить с ответственным арендатором договор долевого участия в общих расходах по эксплуатации встроенного помещения (здания), в котором расположен Объект, в том числе на оплату коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и стоки, теплоснабжение, электроснабжение), услуг по обслуживанию охранной и пожарной сигнализации, на вывоз и размещение/утилизацию твердых бытовых отходов, на техническое, санитарно-техническое и электротехническое обслуживание Объекта и относящихся к нему инженерных сетей, содержание общего имущества здания [ВАРИАНТ: помещения] в соответствии с долевым участием в обслуживании мест общего пользования здания [ВАРИАНТ: помещения] и придомовой территории.

* + 1. Предоставить Арендодателю копии заключенных договоров, указанных в пункте 2.2.4. - не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подачи заявлений о заключении таких договоров, и копии заключенных договоров, указанных в пункте 2.2.5. – не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня их заключения.
    2. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги, оказанные в соответствии с договорами, указанными в пунктах 2.2.4, 2.2.5. Договора.
    3. 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.
    4. *Включается в договор в зависимости от условий конкурсной документации (документации об аукционе).* Выполнить работы в отношении Объекта в соответствии с перечнем, в объеме, с качеством и в сроки, [ВАРИАНТ 1: оговоренные в документации об аукционе] [ВАРИАНТ 2: предложенные Арендатором при подаче заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды], в том числе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается перечень, объем, качество и сроки выполнения работ).
    5. *Включается в договор в зависимости от условий конкурсной документации (документации об аукционе).* Осуществлять с использованием Объекта поставку (выполнение, оказание) товаров (работ, услуг), количественные, технические и качественные характеристики которых соответствуют требованиям, [ВАРИАНТ1: оговоренным в документации об аукционе] [ВАРИАНТ2: предложенным Арендатором при подаче заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды], в том числе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
    6. Не создавать при использовании Объекта неудобства для Арендодателя и других лиц (*Для недвижимого имущества:* пользователей других частей здания [ВАРИАНТ: помещения], в котором расположен Объект, жильцов в жилых домах на прилегающей территории и других лиц).
    7. 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.
    8. *Включается в случае, если в аренду передается часть помещения/здания или объект находится в многоквартирном доме.* Принимать долевое участие в финансировании содержания общего имущества здания [ВАРИАНТ1: помещения], в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на содержание общего имущества здания [ВАРИАНТ1: помещения], в котором расположен Объект, определяется, исходя из соотношения площади Объекта к общей площади здания [ВАРИАНТ1: помещения]. [ВАРИАНТ3: в случае, если в аренду передается часть торгового помещения, доля Арендатора в затратах на содержание общего имущества здания (помещения), в котором расположен Объект, определяется, исходя из соотношения торговой площади Объекта к общей торговой площади здания (помещения), переданной в аренду]
    9. 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.

Передача Объекта (части Объекта) в субаренду допускается в случаях, установленных действующим гражданским и антимонопольным законодательством Российской Федерации, после получения предварительного письменного согласия Арендодателя по обращению Арендатора о даче согласия на заключение договора субаренды, составленному по утвержденной форме. Ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

* + 1. 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.
    2. Не производить без письменного разрешения Арендодателя никаких перепланировок и переоборудования Объекта, а также других неотделимых улучшений Объекта. Обращение Арендатора о согласовании проведения таких работ составляется по утвержденной форме. Все неотделимые улучшения Объекта, произведенные Арендатором, передаются в муниципальную собственность.

*Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* 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.

В случае получения предварительного письменного разрешения Арендодателя и проведения скрытых работ, Арендатор обязан по их завершении предъявить результат скрытых работ представителям Арендодателя для их освидетельствования с составлением акта и разрешения выполнять следующие работы.

К скрытым работам относятся отдельные виды работ, не доступные для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче объекта в эксплуатацию и предъявляемые к приемке до их закрытия последующими работами или конструкциями.

* + 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. *Для недвижимого имущества:* Обеспечивать немедленный и беспрепятственный допуск в случае аварии или в заранее согласованные сроки для технического обслуживания и профилактического ремонта работникам организаций, обслуживающих инженерные коммуникации здания, в котором расположен Объект, к инженерным сетям тепло- и водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, являющимся частью разводки сетей по зданию и расположенным на Объекте.

При невыполнении Арендатором данного требования, Арендодатель и (или) организации, осуществляющие техническое обслуживание и ремонт здания, 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 1 (один) месяц 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 Сторон заключить договор на новый срок), а также при досрочном расторжении Договора, 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 представить Арендодателю документы, подтверждающие отсутствие задолженности Арендатора по оплате услуг, указанных в пунктах 2.2.4, 2.2.5. Договора, согласованные с организациями, оказывающими данные услуги.
    6. Не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора, письменно уведомить Арендодателя о своем намерении заключить договор аренды на новый срок.

К обращению Арендатора о заключении договора аренды на новый срок, составленному по утвержденной форме, прилагаются документы, подтверждающие отсутствие задолженности по платежам, указанным в пунктах 2.2.4. – 2.2.5. настоящего Договора.

* + 1. При использовании Объекта обеспечивать соблюдение законных прав и интересов граждан, проживающих в многоквартирных домах на прилегающей территории [ВАРИАНТ *Для недвижимого имущества:* и граждан, 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. *Включается, если договор заключен не в отношении имущества, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ:* Произвести отчуждение Объекта третьему лицу, письменно уведомив Арендатора о своем намерении не позднее 30 дней до проведения отчуждения.
      3. 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.
      4. 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.

Арендодатель вправе удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендованном Объекте после прекращения Договора, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

* + 1. 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.
    2. В случае нарушений Арендатором существенных условий Договора:

- не заключать с таким Арендатором договор на новый срок;

- расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предусмотренном пунктами 2.1.7, 8.5 [ВАРИАНТ: 7.5.] Договора.

* 1. **Арендатор имеет право:**
     1. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* Арендатор, его обслуживающий персонал и посетители имеют право использования совместно с Арендодателем и пользователями других частей здания [ВАРИАНТ1: Помещения], в котором расположен Объект: сан.узлов, входного холла, тамбуров, коридоров, лестницы и лестничной площадки, ведущей к Объекту, и т.п.
     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 2.2.26. Договора, Арендатор утрачивает указанное в настоящем пункте право.
    4. Досрочно расторгнуть Договор, уведомив Арендодателя о своем намерении в письменной форме не позднее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ
   1. Арендатор ежемесячно оплачивает:
      1. Арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц** (без учета налога на добавленную стоимость) за каждый месяц вперед с оплатой до 5-го числа оплачиваемого месяца. Расчет размера ежемесячной арендной платы и график платежей прилагается (Приложение № 4).

Размер арендной платыс 1 января каждого календарного года индексируется в порядке, установленном представительным органом муниципального образования.

/ВАРИАНТ – *В СЛУЧАЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ*/ «4.1.1. На основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*аукциона/конкурса*) № 47-СбГО-\_\_\_\_\_\_\_\_ 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.

*В СЛУЧАЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ*/ Задаток, внесенный Арендатором для участия в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (аукционе/конкурсе) № 47-СбГО-\_\_\_\_\_\_\_\_, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается в счет арендной платы по настоящему Договору, и в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, возврату Арендатору не подлежит, если не будет доказана невозможность использования Объекта не по вине Арендатора.

Арендная плата, уплачиваемая в денежной форме, перечисляется Арендатором в местный бюджет. Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Наименование банка получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Номер счета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; (кор. счет не указывается); ОКТМО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КБК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - при оплате текущих платежей, задолженности и пеней.

* + 1. Налог на добавленную стоимость, начисляемый на арендную плату и оплачиваемый Арендатором сверх арендной платы, в размере **\_\_\_ процентов** от суммы ежемесячной арендной платы.

Налог на добавленную стоимость, начисляемый на арендную плату, перечисляется Арендатором на Единый налоговый счет.

* + 1. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* 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 в денежной форме, перечисляется Арендатором: Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Наименование банка получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Номер счета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; (кор. счет не указывается); ОКТМО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КБК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* + 1. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* Плату за услуги, указанные в пунктах 2.2.4, 2.2.5 Договора – в соответствии со счетами, выставляемыми организациями, оказывающими данные услуги [ВАРИАНТ: выставляемыми ответственным арендатором].
  1. Отсутствие графиков платежей не является основанием для невнесения Арендатором арендной платы.
  2. *Включается в случае заключения договора по итогам проведения торгов:* Размер арендной платы не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.
  3. 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. *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* 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;
  5. Требование о порядке и сроках изменения арендной платы за Объект и платы за пользование земельным участком, предусмотренное пунктами 4.4 - 4.5 Договора, применяется к каждому виду платежа отдельно.
  6. Изменение арендной платы и платы за пользование земельным участком производится:

4.7.1. 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 случае обращения Арендатора об изменении разрешенного использования Объекта;

- на основании данных текущей инвентаризации, произведенной организацией, уполномоченной на производство таких работ.

4.7.2. *Включается в случае, если договор был заключен не по итогам проведения торгов:* в соответствии с односторонним извещением Арендодателя, подготовленным на основании акта обследования Объекта и установления факта использования Объекта Арендатором не в соответствии с разрешенным использованием, установленным пунктом 1.2. Договора.

4.7.3. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Ленинградской области и муниципальными нормативными актами.

* 1. 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.
  2. Не использование Объекта Арендатором не может служить основанием для отказа Арендатора в оплате арендной платы |ВАРИАНТ| *Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* и платы за пользование земельным участком и платы за услуги, указанные в пунктах 2.2.4, 2.2.5 Договора.

*Для недвижимого имущества и объектов движимого имущества, обладающими признаками объектов недвижимого имущества:* 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 (ВАРИАНТ, если Договор не подлежит государственной регистрации: со дня подписания Договора Сторонами/со дня подписания передаточного акта).

* 1. *Включается в договор в случае заключения долгосрочного договора:* Расходы, связанные с изготовлением технического плана в случае необходимости образования части помещения, в полном объеме несет Арендатор и возмещению не подлежат.
  2. 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.

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.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА***[пункт включается если документацией об аукционе установлено требование об обеспечении исполнения договора аренды. При проведении аукциона/конкурса в отношении имущества, предусмотренного* [*Федеральным*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=464169) *законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ, требование об обеспечении исполнения договора не устанавливается.]*
   1. До заключения Договора Арендатор в счет обеспечения исполнения договора аренды по своему выбору:

* предоставляет Арендатору безотзывную банковскую гарантию;
* предоставляет Арендатору договор поручительства;
* передает Арендодателю в залог денежные средства, в том числе в форме вклада (депозита) в размере \_\_\_ \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
  1. Обеспечение исполнения договора предоставляется в валюте Российской Федерации.
  2. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, поручителем выступает юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее двухсот миллионов рублей. Капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату. Размер поручительства не может превышать десять процентов размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном настоящим пунктом.

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.

При определении суммы штрафов и неустоек за нарушение условий Договора, рассчитываемых от величины месячной или годовой арендной платы, применяется сумма размера арендной платы за помещение и платы за пользование земельным участком.

* 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. [ВАРИАНТ: *Включается в случае, если договор был заключен не по итогам проведения торгов:* При этом, если по фактическому виду деятельности арендная плата должна быть выше уплачиваемой, Арендатор обязан уплатить арендную плату, рассчитанную с учетом фактического вида деятельности, осуществляемого им на Объекте, со дня обнаружения использования Объекта не в соответствии с условиями Договора].
  3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8. – 2.2.20, 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 несвоевременного возврата Объекта Арендодателю, предусмотренного пунктом 2.2.23 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.
  5. 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.
  6. 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.

Арендатор, не поддерживавший Объект в исправном состоянии, несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с неисполнением такой обязанности.

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

Арендатор самостоятельно осуществляет страхование своего имущества, находящегося в переданных помещениях, по всем общепринятым рискам.

В случае, когда Арендатор не заключил договор страхования своего имущества, то при повреждении или гибели имущества Арендатора, находящегося в переданных помещениях, и невозможности возмещения ущерба за счет виновного лица или, если виновное лицо установить не удалось, понесенный ущерб является убытком Арендатора.

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.
   2. 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* - и 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 с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и вступает в силу с момента подписания [ВАРИАНТ1: *с момента государственной регистрации* – *в случае заключения долгосрочного договора аренды недвижимого имущества*] [ВАРИАНТ2: *передачи Объекта Арендатору по передаточному акту*] в установленном законом порядке. [ВАРИАНТ: *при этом стороны договорились, что действие Договора распространяется на отношения, возникшие с \_\_.\_\_.\_\_\_ или 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.
  2. Одностороннее расторжение Договора осуществляется путем направления письменного уведомления другой стороне за 1 месяц до даты предполагаемого расторжения договора.
  3. 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, если по результатам переговоров Стороны не приходят к согласию, споры по Договору разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области (для арендаторов - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) либо в Сосновоборском городском суде или мировым судьей судебного участка г. Сосновый Бор Ленинградской области по месту нахождения арендуемого имущества (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей, утративших статус индивидуальных предпринимателей в соответствии с 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 (трех) 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 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из сторон.

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ**  Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области  ул. Ленинградская, д. 46, г. Сосновый Бор, Ленинградская область, 188540  ИНН 4714003646/КПП 472601001,  ОГРН 1024701763382  e-mail: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:kumisb@meria.sbor.ru)  тел. (813-69)-290-73  тел/факс (813-69)-299-63 | **АРЕНДАТОР**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

К Договору прилагаются:

Приложение № 1. Постановление (протокол конкурса или аукциона) от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ (или их копии).

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 КУМИ  Сосновоборского городского округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. | **АРЕНДАТОР (ОТ АРЕНДАТОРА)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.» |