# Форма № 2

# ПРОЕКТ ДОГОВОРА

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**аренды муниципального имущества**

с. Мамоны «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

**Администрация Мамонского муниципального образования – Администрация сельского поселения**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Мамонского муниципального образования Степанова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, на основании процедуры торгов и протокола № \_\_\_\_аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее муниципальное имущество: нежилое помещение, общей площадью 6,9 кв.м., кадастровый номер 38:06:130104:1606, количество этажей: 1, в т.ч. подземных этажей: 0, расположенное по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, с. Мамоны, ул. Садовая, здание 14, помещение 4, без права выкупа (далее по тексту – Имущество).

**1.2.** Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности *на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, 38:06:130104:1606-38/357/2023-1 от 01.02.2023.*

На момент заключения настоящего Договора, Имущество, передаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами третьих лиц.

**1.3.** Размер арендной платы в месяц установлен в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. коп. без учета НДС (с учётом расходов по электроэнергии).

Налог на добавленную стоимость (НДС) и коммунальные платежи в арендную плату не входят. Порядок внесения арендной платы определен в разделе 2 настоящего Договора.

**1.4.** Указанное Имущество предоставляется Арендатору в аренду для организации работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**1.5.** Настоящий договор заключается сроком на 3 (три) года с «\_\_\_» \_\_ 2024 г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2027 г. включительно и считается заключенным с момента подписания акта приема-передачи.

Настоящий договор не подлежит продлению по истечении срока его действия.

**1.6.** Сдача имущества в аренду не влечет за собой передачу права собственности на него.

**2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1**. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя ежемесячно **в размере** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) копеек, без НДС авансовым платежом до 10 (десятого) числа текущего месяца.

Расчеты по НДС производятся Арендатором самостоятельно.

Датой внесения Арендатором арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**Арендная плата по настоящему Договору перечисляется по следующим реквизитам:**

Получатель: Наименование кредитной организации: УФК по Иркутской области (Администрация Мамонского муниципального образования – Администрация сельского поселения)

ИНН/КПП: 3827020496/382701001

Наименование банка получателя: Отделение Иркутск//УФК по Иркутской области г. Иркутск

БИК 012520101

Лицевой счет 04343007890

Номер счета банка получателя (номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета): к/сч.:40102810145370000026

Номер счета получателя (номер казначейского счета): р/сч:03100643000000013400

ОКТМО 25612439

КБК (аренда, пени, штрафы) 72311105075100000120

В назначении платежа необходимо указать:

- реквизиты договора аренды (дата, номер);

- период, за который осуществляется оплата;

- вид платежа (текущий, погашение задолженности, оплата пени, штраф по договору аренды).

**2.2**. Пересмотр арендной платы осуществляется Арендодателем не чаще одного раза в год в связи с изменением уровня инфляции путем умножения размера арендной платы на уровень инфляции (индекс потребительских цен). В этом случае Арендодателем оформляется новый расчет арендной платы, без оформления дополнительного соглашения к договору, который доводится до Арендатора путем направления письменного уведомления и является обязательным для Арендатора.

При увеличении размера арендной платы Арендатор обязан производить оплату арендной платы в новом размере с месяца, следующего за месяцем его уведомления об увеличении арендной платы.

**2.3.** Оплату работ по текущему и капитальному ремонту арендуемого Имущества и связанные с этими работами услуги сторонних организаций Арендатор обеспечивает за счет своих средств, и эти затраты в стоимость арендной платы не входят. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Имущества являются муниципальной собственностью. При прекращении Договора Арендатор не имеет прав на возмещение стоимости произведенных улучшений арендуемого Имущества.

**2.4.** Арендатор отдельно от арендной платы оплачивает коммунальные услуги, а именно: твердые коммунальные отходы (РТ-НЭО Иркутск); техническое обслуживание и содержание Имущества.

Оплата коммунальных платежей: твердые коммунальные отходы (РТ-НЭО Иркутск), страхование объекта, иных затрат, связанных с эксплуатацией вышеуказанного муниципального имущества, производится самостоятельно. Указанные затраты не включаются в арендную плату и возмещению не подлежат.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1 Передать Арендатору в течение пяти календарных дней после даты подписания настоящего Договора Имущество, в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.2. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, принять необходимые меры по их устранению.

2.1.3. Направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области заявление о государственной регистрации сделки.

**3.2. Арендодатель имеет право:**

3.2.1. Проверять техническое состояние и целевое использование Имущества.

3.2.2. Досрочно расторгнуть Договор в случаях и порядке, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

**3.3. Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять в течение пяти календарных дней после даты подписания настоящего Договора Имущество, в соответствии с п.1.1. настоящего договора, на основании двустороннего акта приема-передачи с указанием технического состояния и назначения Имущества на момент сдачи его в аренду.

3.3.2. Нести полную ответственность за соблюдение требований Госпожнадзора, санитарно-эпидемиологических правил, Гражданской обороны, правил электробезопасности установок потребителя, содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества.

Аналогичные требования распространяются на прилегающую к Имуществу и используемую Арендатором территорию пропорционально арендуемой площади.

Самостоятельно согласовать с органами Государственного пожарного надзора и органами санитарно-эпидемиологического надзора возможность использования Имущества по установленному договором виду деятельности.

Содержать арендуемое Имущество, в том числе инженерные сети и коммуникации, в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи его Арендодателю по акту приема-передачи.

3.3.3. При отсутствии у Арендатора ремонтно-эксплуатационных служб, профилактическое обслуживание и текущий ремонт (инженерно-технических коммуникаций и т.п.) Имущества осуществляется соответствующими жилищно-коммунальными службами или иными спецорганизациями по договору с Арендатором и за счет Арендатора.

3.3.4. В случае аварийных ситуаций и с целью профилактического обследования и проведения ремонтных работ обеспечить свободный доступ сотрудников специализированных организаций, представителей Арендодателя к коммуникациям Имущества.

3.3.5. Использовать Имущество по прямому назначению, в строгом соответствии с п.1.4 настоящего Договора.

3.3.6. Не производить перепланировок и переоборудования Имущества, вызванных потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.7. Своевременно производить текущий ремонт Имущества за счёт собственных средств.

3.3.8 Без письменного согласия Арендодателя:

- не сдавать Объект или его часть в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование;

- не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем);

- не отдавать свои права и обязанности по настоящему Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (в частности, по договору простого товарищества) или паевого взноса в производственный кооператив;

- не совершать иные действия в отношении Объекта или его части, в результате которых Объектом или его частью будут владеть и (или) пользоваться третьи лица.

3.3.9. Обеспечивать свободный доступ сотрудников Арендодателя с целью проверки использования Имущества и в установленные Арендодателем сроки устранять выявленные нарушения.

3.3.10. В течение последнего дня срока действия Договора, либо в день досрочного расторжения Договора, передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи Имущества, в техническом состоянии не хуже, чем указано в акте приема-передачи на дату заключения Договора с учетом нормального износа, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

3.3.11. В 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора заключить договоры на предоставление всех видов коммунальных услуг, транспортирование твердых коммунальных отходов (ТКО), аварийно-техническое обслуживание со специализированными организациями и перечислять соответствующие платежи на счета данных организаций.

3.3.12. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора и за счет собственных средств застраховать имущество в пользу Арендодателя. Ежегодно предоставлять Арендодателю документы, подтверждающие страхование Имущества.

**3.4. Арендатор имеет право:**

3.4.1. Требовать передачу Имущества в сроки, указанные в пункте 3.1.1 настоящего Договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

4.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы и/или коммунальных платежей в сроки, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, Арендатор должен выплатить Арендодателю пеню за просрочку платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, в установленном порядке, задолженность и пеню, установленную п.4.1 Договора, образовавшиеся на момент взыскания, и/или потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более, чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и возврата Имущества.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче Арендатором Имущества или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без предварительного письменного разрешения Арендодателя (п.3.3.8. Договора) в размере 20% годовой арендной платы на момент выявления нарушения;

б) при использовании Имущества или его части не по целевому назначению (п.1.4. Договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки Имущества без предварительного разрешения Арендодателя (п.3.3.6. Договора) в размере 20% от годовой арендной платы на момент выявления нарушения;

в) за невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор оплачивает неустойку в размере 20% от годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования Имущества или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата пени (штрафов), установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

4.5. Разногласия, возникшие при заключении и исполнении Договора, подлежат разрешению в Арбитражном суде Иркутской области.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Арендатор. В случае гибели или повреждения Имущества, Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки в полной мере, исходя из балансовой стоимости помещения, указанной в п.1.1.

4.7. Арендодатель не отвечает за недостатки Имущества, которые оговорены в акте приема-передачи к Договору либо обнаруженные Арендатором при последующем осмотре Имущества.

**5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в следующих случаях:

5.1.1. Если арендуемое Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования.

5.1.2. При обнаружении скрытых дефектов в арендуемом Имуществе, не позволяющих его использовать по назначению.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендатором он обязан письменно уведомить Арендодателя за месяц до предполагаемого срока расторжения договора.

5.2. Договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя по истечению месяца со дня предупреждения в следующих случаях:

5.2.1. При использовании Арендатором Имущества (в целом или его части) не в соответствии с условиями Договора аренды.

5.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества, сданного в аренду.

5.2.3. При не выполнении пунктов 3.3.2., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.12. настоящего Договора аренды.

5.2.4. В случае, если Арендодатель нуждается в Имуществе.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут Арендодателем досрочно в одностороннем внесудебном порядке, если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату и (или) за систематическое внесение (более двух раз) арендной платы не в полном размере, определенном Договором.

В этом случае Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

5.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора помимо воли и вне контроля Сторон, которые Стороны не могли предвидеть: военных действий, массовых беспорядков, стихийных бедствий, забастовок, блокады и др.; в силу установленной на основании закона Правительством РФ отсрочки исполнения обязательств (мораторий); в силу приостановления действия закона или иного правового акта, регулирующего соответствующее отношение.

6.2. При наступлении вышеуказанных обстоятельств Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, должна в пятидневный срок письменно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последующих месяцев, и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами посредством направления противоположной Стороне соответствующего уведомления.

6.3. Если любое из таких обстоятельств непосредственно влияет на исполнение обязательств в срок, установленный настоящим Договором, то этот срок по письменному соглашению Сторон соразмерно отодвигается на время соответствующего обстоятельства.

6.4. Факт наступления форс-мажорных обстоятельств должен быть подтвержден Свидетельством (заключением) соответствующих органов.

6.5. Свидетельство, выданное соответствующей Торгово-промышленной Палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.6. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы стороны возобновляют исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.7. После заключения настоящего Договора вся предшествующая переписка и документы по вопросам, являющимся его предметом, теряют силу.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим представлением оригинала.

7.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.3. В случае реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего Договора, все его права и обязанности по настоящему Договору переходят к его правопреемнику.

7.4. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.5. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1).

2. Форма передаточного акта (Приложение № 2).

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

# АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Мамонского муниципального образования – Администрация сельского поселенияЮридический адрес: 664535, Иркутская область, Иркутский район, с. Мамоны, ул. Садовая, зд. 17Почтовый адрес: 664535, Иркутская область, Иркутский район, с. Мамоны, ул. Садовая, зд. 17ИНН/КПП: 3827020496 / 382701001ОГРН: 1053827058020Банковские реквизиты:Банк: Отделение Иркутск // УФК по Иркутской области г. ИркутскЕдиный казначейский счёт:к/сч 40102810145370000026Казначейский счет ФК:р/сч 03231643256124393400БИК 012520101л/сч:03343007890Телефон: тел/факс (83952) 43-67-66, 43-67-65, 43-67-64E-mail: Mamonskoe-MO2008@yandex.ruГлава Мамонского муниципального образования |  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Д. А. Степанов

Приложение № 1

к Договору аренды

муниципального имущества

№ от .2024 года

**Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества**

**от 2024 года №**

*(данное приложение заполняется Арендодателем по результатам проведенного открытого аукциона в электронной форме)*

Приложение № 2

к Договору аренды муниципального имущества

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2024

**Форма**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

с. Мамоны \_\_\_\_\_\_\_2024 года

Мы, нижеподписавшиеся, администрация Мамонского муниципального образования-администрация сельского поселения, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Мамонского муниципального образования Степанова Дмитрия Анатольевича*,* действующего на основании Устава, и Арендатор, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с Договором аренды муниципального имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2024 года составили настоящий Акт о нижеследующем:

**Арендодатель** передает нежилое помещение, общей площадью 6,9 кв.м., кадастровый номер 38:06:130104:1606, количество этажей: 1, в т.ч. подземных этажей: 0, расположенное по адресу: Иркутская обл., Иркутский р-н, с. Мамоны, ул. Садовая, здание 14, помещение 4, без права выкупа,именуемое в дальнейшем «Имущество», с целевым назначением: для организации работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а **Арендатор** принимает вышеуказанное нежилое помещение.

Техническое состояние нежилого помещения сторонам известно и разногласий не вызывает. О чем и составлен настоящий акт.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды муниципального имущества № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_.2024 года, составлен в 3-х экземплярах: один – для Арендодателя, один – для Арендатора, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

|  |  |
| --- | --- |
| **Сдал АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  **Администрация Мамонского муниципального образования – Администрация сельского поселения**  Юридический адрес: 664535, Иркутская область, Иркутский район, с. Мамоны, ул. Садовая, зд. 17  Почтовый адрес: 664535, Иркутская область, Иркутский район, с. Мамоны, ул. Садовая, зд. 17  ИНН/КПП: 3827020496 / 382701001  ОГРН: 1053827058020  Банковские реквизиты:  Банк: Отделение Иркутск // УФК по Иркутской области г. Иркутск  Единый казначейский счёт: к/сч 40102810145370000026  Казначейский счет ФК: р/сч 03231643256124393400  БИК 012520101  л/сч:03343007890  Телефон: тел/факс (83952) 43-67-66, 43-67-65, 43-67-64  E-mail: [Mamonskoe-MO2008@yandex.ru](mailto:Mamonskoe-MO2008@yandex.ru)    **Глава Мамонского муниципального образования**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д. А. Степанов/  м.п. | **Принял АРЕНДАТОР:**  Юридический адрес:  Почтовый адрес:  ИНН/КПП:  Банковские реквизиты:  Телефон:  E-mail: |