**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**№**

**п. Солнечный «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Администрация Солнечного сельского поселения**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Солнечного сельского поселения Сухановой Оксаны Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, в соответствии с пунктом 9 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», п. 3.2 Договора аренды нежилого помещения (строения) № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2024 г. заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает в пользование помещение (строение), находящееся по адресу: **Челябинская область, Сосновский район, п. Солнечный, ул. Гагарина, д. 11, помещение 1, с номерами на поэтажном плане 5,6,22,23,24,25,26,27,28 общей площадью 143,10 кв.м. (Сто сорок три целых одна десятая квадратных метра),** справом передачи в субаренду.

Цель использования: **под магазин**

1.2. Приведенное описание целей использования нежилого помещения является окончательным.

1.3. На момент заключения Договора Объект аренды находится в муниципальной собственности, не заложен, под арестом не состоит, не является предметом исков третьих лиц.

1.4. Передача Объекта осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, подробно отражающему техническое состояние Объекта на момент передачи, который является обязательным приложением к Договору. При перезаключении Сторонами договора аренды на новый срок акт приема-передачи не составляется.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Договор заключается сроком на 5 лет – с «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ года.

2.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы устанавливается по результатам торгов, определенных в протоколе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц без НДС.

3.2. При изменении утвержденных в установленном порядке Положения, базовой ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора. Настоящее уведомление считается предложением об изменении условий договора об оплате. Указанное уведомление вручается Арендатору либо лично под роспись о вручении, либо отправляется заказным письмом с уведомлением о получении. Арендатор рассматривает и подписывает расчеты в 10 – дневный срок. При не поступлении в этот срок Арендодателю подписанного и заверенного экземпляра расчета, он считается принятым и вступает в действие. Размер арендной платы может изменяться в сторону увеличения не чаще одного раза в год.

3.3. Арендная плата за пользование Объектом вносится ежемесячно безналичным порядком не позднее 10-го числа текущего месяца с начала срока действия Договора.

3.4. Эксплуатационные расходы, центральное отопление и коммунальные услуги оплачиваются Арендатором отдельно.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Обеспечить бесперебойную подачу тепла потребителем.

4.1.2. Устранять аварийные ситуации в короткие сроки.

4.1.3. В 3-дневный срок с начала срока действия Договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи (приложение № 1).

4.1.4. Осуществлять контроль выполнения условий аренды по Договору.

4.1.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы при изменении положения, размера базовой ставки арендной платы за нежилые помещения и сообщать об указанных изменениях арендной платы Арендатору.

4.1.6. Производить капитальный ремонт Объекта с согласия Арендатора и Арендодателя.

4.1.7. В случае продажи нежилого помещения или иного изменения собственника уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. На беспрепятственный вход в Объект, занимаемый Арендатором по Договору, с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

4.2.2. Осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего Договора.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Принять от Арендодателя Объект в 3-дневный срок с начала срока действия Договора по акту приема-передачи.

4.3.2. Использовать арендуемый Объект исключительно в соответствии с целями, установленными п. 1.1 Договора.

4.3.3. Своевременно и в порядке, установленном Договором, вносить арендную плату.

При получении уведомления, указанного в п. 3.2 Договора, Арендатору надлежит в 10-дневный срок с момента его получения обратиться к Арендодателю за оформлением изменений к Договору в порядке, предусмотренном п. 7.2 Договора. В случае получения отказа или неполучения ответа в установленный срок Арендодатель может заявить требование об изменении Договора в арбитражный суд.

4.3.4. В течение 5 рабочих дней после осуществления арендных платежей по Договору представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

4.3.5. В 7-дневный срок с начала срока действия Договора заключить договоры со специализированными организациями на эксплуатационные и коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов и др.) по установленным тарифам.

4.3.6. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями; эксплуатировать Объект аренды в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

4.3.7. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, а также капитальный ремонт Объекта, вызванный неотложной необходимостью. Необходимость проведения капитального ремонта и сроки его проведения определяются Арендодателем и Арендатором совместно путем составления соответствующего акта и плана-графика ремонтных работ, которые с момента подписания их Сторонами становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

До выполнения капитальных ремонтных работ Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование смету расходов на ремонт. При выполнении каждого этапа капитальных ремонтных работ Арендатор в течение десяти дней с момента выполнения представляет Арендодателю копии актов выполненных работ с подтверждающими документами об оплате. Возмещение Арендодателем затрат Арендатора по проведению капитального ремонта производится путем зачисления суммы затрат в счет уплаты арендных платежей.

4.3.8. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту аренды ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

4.3.9. В течение 10 дней с начала срока действия Договора поместить в доступном для обозрения месте здания вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефона своего постоянно действующего органа.

4.3.10. Обеспечить беспрепятственный допуск в арендуемое помещение уполномоченных лиц Арендодателя для контроля за его использованием, а также представителей органов, контролирующих соблюдение требований, перечисленных в п. 4.3.11 Договора, и работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого помещения, связанного с общей эксплуатацией здания, производства работ, носящих аварийный характер.

4.3.12. Не производить перепланировок, переустройств либо переоборудования арендуемого Объекта, связанных с деятельностью Арендатора и изменяющих функциональное назначение помещений без письменного согласия Арендодателя.

4.3.13. По окончанию срока договора аренды Арендатор обязан представить Арендодателю справки от соответствующих эксплуатирующих и коммунальных служб об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

4.3.14. Не позднее чем за 1 месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемого помещения как в случае истечения срока договора, так и при досрочном освобождении.

4.3.15. До 10 числа последнего месяца действия Договора, а в случае досрочного расторжения Договора - за 1 месяц совместно с Арендодателем составить акт сверки расчетов по Договору.

4.3.16. По истечении срока Договора, а также при досрочном освобождении арендуемого помещения передать его в недельный срок с момента прекращения договорных отношений по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, со всеми выполненными и неотделимыми без вреда для Объекта аренды улучшениями без возмещения их стоимости, даже если эти улучшения были произведены с согласия Арендодателя.

4.4. Права Арендатора:

4.4.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения (улучшения, которые могут быть отделены без ущерба для арендуемого помещения) Объекта являются его собственностью и могут быть им изъяты по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении.

4.4.2. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в здании.

4.4.3. Оборудовать и оформлять арендуемое помещение по своему усмотрению.

4.4.4. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

**5. Ответственность по Договору**

5.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и сроков внесения арендной платы начисляются пени в размере 0,3 % с просроченной суммы за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты арендного платежа, предусмотренного Договором.

5.2. При невозвращении помещения в срок, предусмотренный п. 4.3.15 настоящего Договора, при прекращении Договора по окончании срока его действия при наличии возражений со стороны Арендодателя о продлении арендных отношений, а также при досрочном расторжении Договора Арендатор уплачивает неустойку в размере ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

5.3. Если состояние возвращаемого Объекта при прекращении Договора хуже передаваемого с учетом нормального износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств по Договору и устранения нарушений.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты санкций.

5.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

**6. Прекращение действия Договора**

6.1. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

-по истечении срока аренды;

-признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

-досрочного расторжения.

6.2. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является для Арендодателя основанием для его расторжения в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и в одностороннем порядке его расторгнуть по следующим основаниям:

-невнесение Арендатором арендной платы в течение двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

-не использование арендуемого помещения полностью или в части либо использование его не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 Договора;

-передача Объекта аренды Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

-умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды, в том числе не проведение текущего ремонта.

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента, соответствующего требованиям действующего законодательства. Настоящий Договор заключен в 2 экземплярах, соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем, один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.

С момента начала срока действия настоящего Договора предыдущий договор об аренде данного здания (помещения) и условия его заключения считаются недействующими.

7.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они оформлены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

7.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно заказными отправлениями в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

7.4. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

7.5. Споры, возникающие по Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

**8. Приложения к Договору**

8.1. Акт приема-передачи нежилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

8.2. Расчет арендной платы за помещение в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости.

**9. Реквизиты для перечисления арендной платы**

Наименование получателя: УФК по Челябинской области (л/сч 03693031880 Администрация Солнечного сельского поселения)

Банк получатель: Отделение Челябинск

ИНН/КПП 7438001836/746001001

БИК 017501500

р/с 40102810645370000062

р/с 03100643000000016900

ОКТМО: 75652450

В назначении платежа указывать: Оплата по договору №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. и за какой период производится оплата.

**10. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Администрация Солнечного  сельского поселения  ИНН 7438001836  КПП 746001001  456516, Челябинская область,  Сосновский район,  п. Солнечный,  ул. Гагарина, 17.  Тел.8(95124)32465  Глава Солнечного сельского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Н. Суханова | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

к Договору аренды нежилого помещения

№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**нежилого помещения**

п.Солнечный «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Администрация Солнечного сельского поселения Сосновского муниципального района в лице главы Солнечного сельского поселения Сухановой Оксаны Николаевны действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый(ое) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Администрация Солнечного сельского поселения передала, а «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принял недвижимое имущество - нежилое помещение, общей площадью\_143,10 кв.м.,

расположенное по адресу: Челябинская область, п.Солнечный, ул.Гагарина, д.11, пом.1 с номерами на поэтажном плане 5,6,22,23,24,25,26,27,28

(далее – Имущество) для использования в целях: под магазин.

С техническим состоянием Имущества Стороны ознакомлены,

претензии:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон**

**Арендодатель Арендатор**

Администрация Солнечного

сельского поселения

ИНН 7438001836

КПП 746001001

456516, Челябинская область,

Сосновский район, п. Солнечный,

ул. Гагарина, 17.

Тел.8(95124)32465

Глава Солнечного сельского поселения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Н. Суханова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/