Приложение № 4

Утверждено постановлением

Администрации Панкрушихинского района

от «31» января 2020 г. №25

**Проект договора**

**аренды имущества**

с. Панкрушиха «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

Администрация Панкрушихинского района Алтайского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы района Васильева Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава муниципального образования Панкрушихинский район Алтайского края, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование на условиях аренды, а Арендатор обязуется принять сроком на 11 месяцев, нежилое помещение (далее по тексту «Помещение») нежилое помещение общей площадью 37,5 кв.м. (каб. 11) (в т.ч. полезной 30,5 кв.м.) в здании, расположенном по адресу: Алтайский край, Панкрушихинский район, с. Панкрушиха, ул. Ленина, 19, кадастровый номер 22:32:030205:639.

1.2. Предоставляемое в аренду Помещение используется Арендатором для

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Здание принадлежит Арендодателю, на праве собственности на основании свидетельства о государственном регистрации права, состоит в реестре недвижимого имущества муниципального образования Панкрушихинский район Алтайского края.

1.4. Настоящий Договор заключается сроком на 11 месяцев. Договор вступает в силу с момента его подписания.

1.5. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи «Помещения».

**2. Права и обязанности Арендодателя**

2.1. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Помещения, соответствующем санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам со всеми выполненными предписаниями соответствующих служб на момент передачи с технической документацией на Помещение.

2.2. Арендодатель обязан предоставить Арендатору Помещение, указанные в п. 1.1 настоящего Договора и не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Помещения.

2.3. Арендодатель обязан в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных ситуаций, и стихийных бедствий за свой счет, с момента наступления указанных событий, принимать все необходимые меры к устранению последствий, если данные события препятствуют правомерному пользованию и владению Помещения Арендатора.

2.4. Арендодатель обязан обеспечить беспрепятственный доступ к арендуемому Помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора, принимать меры по предотвращению незаконного ограничения пользования и владения Арендатором Помещения со стороны третьих лиц.

**3. Права и обязанности Арендатора**

3.1. Арендатор обязан принять указанное в п.1.1. настоящего договора Помещение.

3.2. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора и осуществлять благоустройство прилегающей территории.

3.3. Арендатор обязан при обнаружении признаков аварийного состояния Помещения немедленно сообщить об этом Арендодателю.

3.4. Арендатор обязан в установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату за пользование Помещением.

3.5. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в состоянии, не худшем, чем на момент его приемки, с учетом нормального износа, в течение 7 (семи) дней с момента окончания действия настоящего Договора (досрочного расторжения).

За весь период пользования Помещением Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора. При досрочном расторжении договора Арендатор уплачивает арендную плату пропорционально периоду пользования.

3.6. Арендатор имеет право с момента заключения настоящего Договора беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением.

**4. Порядок расчетов**

4.1. Начальная цена аукционной единицы (арендной платы) определяется в соответствии с решением Панкрушихинского районного совета депутатов Алтайского края от 28.10.2016 № 32РС.

Размер арендной платы определяется в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_.

Арендная плата в месяц без НДС составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_копеек.

Арендная плата за первый месяц в сумме \_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ рублей в месяц/31 день\*\_\_\_\_\_ дней (с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. включительно)) – \_\_\_\_\_\_ рублей (задаток за участие в аукционе) вносится Арендатором до \_\_\_\_\_\_\_\_\_г., за последующие месяцы – в полном размере согласно п. 4.2. настоящего договора.

Арендная плата за последний месяц в сумме \_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц/31 день\*\_\_\_\_ дней (с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. включительно)) вносится Арендатором до \_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Арендная плата за 11 месяцев без НДС составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

НДС не облагается на основании пп.4.1 п.2 ст.146 НК РФ. В случае, если стоимость услуг будет признана подлежащей обложению НДС, величина арендной платы остаётся неизменной и считается не включающей себя НДС.

**4.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем на р/счет Получателя платежа:** ИНН 2262001301 КПП 226201001 Банк: Отделение Барнаул г. Барнаул, БИК 040173001, р/с 40101810350041010001 Получатель: УФК по Алтайскому краю (Администрация Панкрушихинского района Алтайского края л/сч 04173018320) КБК 30311105075050000120 ОКТМО 01631000**.**

4.4. В арендную плату не включается стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, отопление) и электроэнергии.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае просрочки исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор направляет Арендодателю требование об уплате неустойки (штрафов, пеней).

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного настоящим договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного настоящим договором срока исполнения обязательства, и устанавливается настоящим договором в размере, одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных настоящим договором и фактически исполненных Арендодателем.

5.2. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим договором, начиная со дня, следующего после дня истечения, установленного настоящим договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается настоящим договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

5.3. Уплата неустойки и возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает стороны от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.4. За нарушение условий настоящего договора, неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по договору, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Арендодатель несет полную ответственность за ущерб, причиненный Арендатору в ходе оказания услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

**6. Условия улучшения арендованного Помещения**

6.1. Улучшения арендованного по настоящему Договору Помещения, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для Помещения, являются собственностью Арендатора.

6.2. По настоящему Договору в случае, когда Арендатор намеревается произвести улучшения арендованного Помещения, неотделимые без вреда для Помещения, в том числе капитальный ремонт Помещения, то Арендатор имеет право производить данные улучшения и капитальный ремонт только с обязательного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор по настоящему Договору имеет право на возмещение стоимости улучшений, в том числе капитального ремонта, Арендодателем, только на основании Дополнительных соглашений к настоящему Договору. В случае дачи Арендодателем согласия на производство Арендатором неотделимых улучшений, Арендодатель не компенсирует Арендатору стоимость неотделимых улучшений, если Дополнительным соглашением между сторонами не будет установлено иное.

**7. Изменение, дополнение и расторжение договора**

7.1. Любые изменения и дополнения, вносимые в соответствии с действующим законодательством в настоящий договор, оформляются в письменном виде, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. В случае изменения юридических адресов и банковских реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга об этом в течение 5 (пяти) рабочих дней.

7.3. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права по настоящему договору третьей стороне, за исключением случаев, если новый Арендодатель или Арендатор является правопреемником Арендодателя или Арендатора по такому договору вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

7.4. Расторжение договора допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны договора от исполнения договора в соответствии с гражданским законодательством.

7.5. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть, досрочно расторгнут:

7.5.1. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в течение 2-х месяцев, а также в случае отказа от подписания дополнительного соглашения при изменении арендных ставок;

7.5.2. Арендатор пользуется Помещением с существенным нарушением условий договора;

7.5.3. Арендатор существенно ухудшает Помещение;

7.5.4. В иных случаях, установленных законодательством РФ.

7.6. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть, досрочно расторгнут в случаях, когда:

7.6.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или его назначением;

7.6.2. Переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения или проверки его исправности при заключении настоящего Договора;

7.6.3. Арендованное Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**8. Прочие условия**

8.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр хранится у Арендодателя, второй у Арендатора. Все экземпляры являются идентичными и имеют одинаковую юридическую силу.

8.3.Ранее заключенные между Сторонами договор и дополнительные соглашения, регулирующие аналогичные отношения сторон, утрачивают силу с момента заключения настоящего договора.

**9. Юридические адреса, банковские реквизиты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |  |
| **Администрация Панкрушихинского района Алтайского края**  Юридический адрес: 658760, Алтайский край, Панкрушихинский район,  с. Панкрушиха, ул. Ленина, 11  ИНН 2262001301 КПП 226201001  Банк: Отделение Барнаул, г. Барнаул  БИК 040173001  р/с 40101810350041010001  Получатель: УФК по Алтайскому краю (Администрация Панкрушихинского района Алтайского края л/сч 04173018320)  КБК 30311109045050000120  ОКТМО 01631000  Глава района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В. Васильев  М.П. |  |  |