**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**№ \_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.**

х. Семичный "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Администрация Семичанского сельского поселения Дубовского района Ростовской области,** в лице Главы Администрации Семичанского сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и Решения Собрания депутатов Семичанского сельского поселения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., именуемая в дальнейшем **«Арендодатель**», с одной стороны, и победитель аукциона по лоту № 1 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_, гражданин \_\_\_\_, паспорт \_\_ № \_\_\_ выдан \_\_\_ года \_\_\_, код подразделения \_\_\_, ИНН \_\_, снилс \_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» и на основании Протокола об итогах аукциона на право заключения договора аренды от \_\_\_ года № \_, согласно которому Арендатор признан победителем аукциона по лоту № 1, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату объект недвижимого имущества – здание склада площадью 1979 кв.м., кадастровый номер 61:09:0020101:1078, год постройки – 1986 г., стены бетонные, высота здания 3,4 м, фундамент бетонный и железобетонный, крыша рулонная, полы асфальтовые, имеется электричество, процент износа 25%, расположенный по адресу: х. Семичный, ул. Энгельса дом № 24, именуемый далее "объект недвижимости".

Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, является собственностью Администрации Семичанского сельского поселения и закреплен за Арендодателем на праве муниципальной собственности на основании Решения Зимовниковского районного суда дело № 2-169 от 13.04.2011 г. и свидетельства о государственной регистрации права собственности 61-АЖ № 400286 от 03.08.2011 г.

* 1. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора передается Арендатору для использования: нежилое.

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

1.6. **Срок аренды устанавливается** **на 3 (три) года с \_\_\_ года по \_\_\_ года.**

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае возникновения аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего договора.

Самостоятельно согласовать с органами государственного пожарного надзора и органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора возможность использования арендуемого объекта недвижимости по установленному договором виду деятельности.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.4. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

2.2.5. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор.

2.2.6. Не сдавать объект недвижимости в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.7. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора. Изменение срока оплаты возможно по взаимному соглашению сторон.

2.2.8. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора, письменно известить об этом Арендодателя не позднее, чем за месяц. В течение 5-дней с момента прекращения договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.9. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства).

2.2.9. Не использовать арендуемый объект недвижимости для распространения рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.2.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату, установленную по итогам аукциона: \_\_\_ (\_\_\_) руб. в год. В арендную плату не включается НДС, коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные платежи. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи имущества.

3.2. Выплата арендной платы производится следующим образом:

Арендатор вносит арендные платежи до 10 числа ежемесячно либо по соглашению сторон путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на КБК 951 1 11 05075 10 0000 120 доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну поселения (за исключением земельных участков). Получатель платежа: Администрация Семичанского сельского поселения Дубовского района Ростовской области. Юридический, почтовый адрес:

347400 Ростовская обл., Дубовский район, х. Семичный ул. Ленина 14. Наименование получателя платежа: УФК по Ростовской области (Администрация Семичанского сельского поселения) ИНН 6108006873 КПП 610801001 Банк Получателя: Отделение Ростов-на-Дону Банка России УФК по Ростовской области г. Ростова-на-Дону БИК 016015102 Единый Казначейский счет (ЕКС) 40102810845370000050 Номер счета получателя средств 03100643000000015800 ОГРН 1056108006921 ОКПО 04226511 ОКТМО 60613471

3.3. Обязательства Арендатора по выплате арендной платы считаются исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата. Изменение реквизитов Арендодателя не является основанием для внесения изменений в договор и изменяется путем направления уведомления.

3.4. Размер арендной платы по договору изменятся Арендодателем в одностороннем порядке согласно действующего законодательства РФ. Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, с оформлением изменений уведомлением.

3.5. Арендная плата изменению в сторону уменьшения не подлежит в течение всего срока действия договора аренды.

3.6. Арендодатель имеет право потребовать оплаты арендной платы целиком за год.

3.7. Арендатор ежемесячно оплачивает расходы за электроэнергию, теплоснабжение, отопление, водоснабжение, канализацию, пользование телефонной связью, и другие расходы, связанные с содержанием здания склада и прилегающей территории, а также расходы на страхование. Указанные расходы в сумму арендной платы по договору не входят. Арендатор самостоятельно заключает договора на предоставление указанных услуг.

3.8. Арендатор за свой счет заключает договоры и осуществляет платежи, связанные с загрязнением окружающей среды.

3.9. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы в сторону увеличения в случае принятия решений представительным органом муниципального образования, касающихся расчета сумм арендной платы. Арендодатель обязан за один месяц до предполагаемой даты изменений письменно сообщить Арендатору об изменении размера арендных платежей.

Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением, подписываемым Сторонами, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за взятые на себя обязательства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.2. настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.4. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе или вине Арендатора, с последнего взимается неустойка в размере месячной арендной платы. Арендодатель имеет право зачесть сумму авансовых платежей по арендной плате в счет уплаты неустойки, предусмотренной настоящим пунктом.

4.6. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны

от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 5.5, 5.6 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законодательством РФ.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в следующих случаях:

* передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;
* использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;
* неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;
* проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;
* невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;
* невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.7.Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

5.8. Условия настоящего договора не могут быть пересмотрены в период его действия по предложению одной из Сторон, за исключением п. 3.9. Договора. Изменения рассматриваются в десятидневный срок.

В случае получения отказа Арендатора на предложение Арендодателя подписать направленное Арендатору дополнительное соглашение об изменении условий настоящего договора либо неполучения ответа от Арендатора в десятидневный срок со дня его получения, Арендодатель вправе незамедлительно в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и требовать освобождения земельного участка.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении недвижимого имущества, отменяет и делает недействительным все другие обязательства или предложения, возникшие до заключения настоящего договора.

6.3. Договор составлен в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

6.4. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

**7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

7.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если невозможность их выполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как стихийные бедствия или военные действия, непосредственно влияющих на выполнение обязательств по договору.

7.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему договору, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменном виде о препятствии, связанном с действием обстоятельств непреодолимой силы, но в любом случае не позднее десяти дней после их начала.

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Семичанского  сельского поселения  347400, Ростовская область,  Дубовский район,  х. Семичный ул. Ленина, 14  телефон/факс 8 (86377) 5-48-49  ИНН/КПП 6108006873/610801001  р/сч. 40101810400000010002 в  ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской  области г. Ростов-на-Дону  БИК 046015001  Получатель: Управление федерального  казначейства по Ростовской области  (Администрация  Семичанского сельского поселения)  БИК 046015001  ОКАТО 60213871000  Глава Администрации  Семичанского сельского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение 1**

к договору аренды

недвижимого имущества №

от \_\_\_года

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,

расположенного по адресу:

х. Семичный ул. Энгельса 24 площадью 1979 кв.м.

х. Семичный \_\_\_ года

**Администрация Семичанского сельского поселения Дубовского района Ростовской области,** в лице Главы Администрации Семичанского сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и Решения Собрания депутатов Семичанского сельского поселения № 10 от 26.10.2016 г., именуемая в дальнейшем **«Арендодатель**», с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  именуемый в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору объект недвижимого имущества – здание склада, расположенного по адресу: х. Семичный, Энгельса дом № 24, именуемый далее - объект недвижимости, площадью 1979 кв.м.

Арендодатель передал Арендатору объект в удовлетворительном состоянии. Претензий к техническому состоянию объектов Исполнитель не имеет.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости «как есть».

**ПЕРЕДАЛ ПРИНЯЛ**

**Арендодатель:** **Арендатор:**

Глава Администрации

Семичанского сельского поселения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_