**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**недвижимого имущества № проект**

город Любим .0\_.2023 год

От имени Любимского муниципального района Администрация Любимского

муниципального района Ярославской области, в дальнейшем именуемая Арендодатель, в лице Главы Любимского муниципального района Ярославской области Кошкина Александра Викторовича, действующего на основании Устава Любимского муниципального района Ярославской области, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона 135 ФЗ «О защите конкуренции», по итогам электронного аукциона № \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.202\_ *(и в соответствии с пунктом 121 приказа ФАС от 21.03.2023 № 147/23)* о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование

недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, нежилое помещение, общей площадью 14,4 м.кв., находящееся на втором этаже в двухэтажном кирпичном здании, помещение № 2 с кадастровым номером: 76:06:010315:55, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Любим, ул. Набережная р. Обноры, д. 1.

далее «Объект», для использования под офис.

При этом Арендатору предоставляется возможность пользования земельным участком, который необходим для использования переданного помещения, на срок действия настоящего договора.

Передаваемое помещение расположено в здании являющемся выявленным объектом культурного наследия. Охранное обязательство не требуется, т.к. имеется у арендодателя.

Объект не заложен и не обременен правами третьих лиц.

1.1.1. Объект принадлежит на праве собственности «Арендодателю» на основании выписки ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261734680.

1.2.Передача имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 дней с момента подписания данного договора аренды и является его неотъемлемой частью.

1.3.При расторжении договора аренды договор считается расторгнутым со дня

фактической сдачи Арендатором арендуемого недвижимого имущества по акту приема-передачи Арендодателю.

1.4. Здание, в котором расположено передаваемое в аренду помещение, оснащено: центральным отоплением, водопроводом, канализацией, освещением.

1.5. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения (капитальный ремонт, реконструкция) недвижимого имущества являются собственностью Любимского муниципального района Ярославской области. Прекращение настоящего договора не влечет прекращения или изменения права муниципальной собственности Любимского муниципального района Ярославской области на произведенные неотделимые улучшения.

Результаты хозяйственной деятельности Арендатора с использованием арендуемого недвижимого имущества принадлежат Арендатору.

При заключении договора аренды на новый срок акт приема-передачи не составляется.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.Права и обязанности Арендодателя.**

**2.1.1.Арендодатель (его полномочные представители) имеют право:**

-на вход в арендуемые помещения с целью осуществления контроля за состоянием арендуемого помещения и за выполнением Арендатором принятых по настоящему договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

-расторгнуть настоящий договор и потребовать возмещения убытков, если Арендатор пользуется арендуемым недвижимым имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением недвижимого имущества.

**2.1.2. Арендодатель обязан:**

- не препятствовать Арендатору в пользовании недвижимым имуществом в соответствии с его целевым назначением.

- в срок 30 календарных дней, с момента подписания договора, осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

**2.2.Права и обязанности Арендатора.**

**2.2.1. Арендатор имеет право:**

- передать арендуемое имущество в субаренду, а равно в пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя, на срок не более срока действия договора аренды, при условии осуществления права пользования помещением субподрядчиком с учетом требований, установленных Федеральным законом 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями),

-досрочно расторгнуть договор аренды с письменным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за пятнадцать дней о предстоящем освобождении помещения.

- расторгнуть договор аренды, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования, с обязательным уведомлением Арендодателя не позднее 5 дней с момента наступления этого обстоятельства.

**2.2.2.Арендатор обязан:**

***-Для осуществления процедуры заключения и регистрации договора аренды, в случае отсутствия у Арендатора, приобрести, а в случае наличия использовать усиленную квалифицированную подпись (пункт применяется******в случае заключения договора сроком более года);***

- использовать арендуемое недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора, с учетом требований, установленных

Федеральным законом 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

-обеспечивать, до момента сдачи арендодателю, сохранность принятого в аренду недвижимого имущества, за свой счет производить текущий ремонт, принятого в аренду недвижимого имущества (помещения), обеспечивать соблюдение требований и исполнение предписаний органов пожарного надзора, территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ярославской области и других контролирующих органов.

-самостоятельно за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого помещения: центрального отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и подготовки систем к приему тепла, пуска воды в случае их временного отключения, а также устранять все выявленные дефекты на закрепленных инженерных сетях и коммуникациях, находящихся как внутри, так и снаружи арендуемого помещения (в пределах до первого колодца).

-самостоятельно и за свой счет, производить капитальный ремонт недвижимого имущества в течение срока действия настоящего договора. Возмещение затрат производится по заявлению Арендатора в порядке, установленном Решением Собрания Представителей Любимского муниципального района от 30.10.2012 N 50 "Об утверждении Положения о порядке и условиях возмещения затрат арендатора, произведенных на улучшение арендованного недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью Любимского муниципального района Ярославской области».

-самостоятельно в срок 7 календарных дней с момента подписания договора, заключить со специализированными организациями договоры на оказание услуг связи и коммунальных услуг (тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения, сбора и вывоза мусора, аренда земельного участка).

-своевременно без получения счета и в соответствии с условиями договора аренды производить оплату за пользование недвижимым имуществом.

-производить перепланировку и переоборудование а также отделимые и неотделимые улучшения арендуемого недвижимого имущества только при наличии письменного согласия Арендодателя, и письменного разрешения государственной службы охраны объектов культурного наследия ЯО в порядке предусмотренном Федеральным законом 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

В случае самовольной перепланировки в арендуемом помещении Арендатор обязан за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению помещения в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

-в случае аварий предоставлять свободный доступ в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся во всех занимаемых нежилых помещениях, специалистам для проведения ремонтных работ. Возникающие в этом случае взаимоотношения сторон регулируются соответствующим договором.

-письменно, не позднее, чем за пятнадцать дней, сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия договора.

-передать помещение Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормативного износа; предоставить справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и электроэнергии.

-передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки, переделки и улучшения, в том числе являющиеся результатом капитального ремонта (реконструкции), составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций здания, а также произвести все расчеты по договору.

-при внесении изменений в учредительные документы, изменении места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, в данные регистрации в государственных налоговых органах по месту постановки на учет, а также при смене руководителя письменно в пятидневный срок известить Арендодателя о всех изменениях с приложением копий учредительных и других документов.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1.Размер арендной платы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов).**

Размер величины арендной платы –начальная (минимальная) цена договора определяется, по результатам определения рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование нежилым помещением общей площадью 14,4 кв.м №2 на плане 1-го этажа здания, расположенного по адресу: Ярославская обл., Любимский р-н, г. Любим, ул. Набережная реки Обноры, д. 1, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (отчет № 45-11/23 от 10.11.2023 исполнитель ООО «Бизнес центр АСАУ»).

Перечисление арендной платы производится ежемесячно в размере 1/12 годовой

арендной платы в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным, в бюджет Любимского муниципального района, ИНН 7618000790 , КПП 761801001 УФК по Ярославской области (Администрация Любимского МР) ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Ярославской области г. Ярославль ЕКС 40102810245370000065, БИК 017888102 Казн/сч. 03100643000000017100 ОКТМО 78618101, КБК 81011105075050000120

3.2.Исчисление и уплата в соответствующий бюджет суммы налога на добавленную

стоимость производится Арендатором в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

*3.3.Размер Арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в сторону увеличения с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год.*

3.4.Размер арендной платы, не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

3.5.Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы.

Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.6.При изменении арендной платы доплата производится Арендатором в течение 20

дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы.

**4. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1.Досрочное расторжение договора производится по соглашению сторон или по

решению суда.

4.2.Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договора в одностороннем порядке при условии уведомления Арендатора о намерении расторгнуть договор, не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения, либо в любое время по своему усмотрению при выявлении следующих нарушений:

-Арендатор использует переданные ему в аренду помещения не по назначению и/или с нарушением существенных условий настоящего договора аренды;

-Арендатор производит работы по переустройству и перепланировке арендуемых помещений или изменение конструкции данных помещений без письменного согласования с Арендодателем и согласования таких изменений с уполномоченными организациями;

-Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей, либо иных согласованных Сторонами платежей на срок более двух месяцев.

4.3 По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке, когда:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями настоящего договора или его назначением;

-Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

4.4.Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения

задолженности по арендной плате и уплате пени.

4.5.Арендатор, по окончанию срока действия настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора аренды помещений, указанных в настоящем договоре, на новый срок при условии, соблюдения Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств,

предусмотренных настоящим Договором, уплачивается неустойка. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня следующего после истечения срока исполнения обязательств по настоящему Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности.

Уплата и/или взыскание неустоек и иных санкций не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по нему.

5.2.В случае ненадлежащего выполнения или неисполнения условий настоящего

договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендатор несет административную ответственность за нарушения в области пожарной безопасности.

5.3.По истечении срока договора аренды или расторжения его в установленном порядке и

в случае не освобождения Арендатором помещения, Арендодатель вправе вскрыть помещение, описать имущество Арендатора и взять его на ответственное хранение с последующим возмещением Арендатором всех понесенных расходов по хранению имущества.

5.4.Споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего

договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров стороны вправе обратиться с иском в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.СРОК ДОГОВОРА**

7.1.Срок договора устанавливается с \_\_ \_\_\_\_\_ 202\_ года по \_\_ \_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года.

7.2.Договор аренды прекращается по истечении его срока действия. Договор заключен сроком на 5 лет.

7.3.Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и подлежит государственной регистрации.

7.4.Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушения.

7.5.Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному – для каждой из сторон.

**7.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:** Администрация Любимского муниципального района Ярославской области Ярославской области.

Юр.адрес: г. Любим, ул. Трефолева, д. 10.

ИНН 7618000790 КПП 761801001 ОКПО 01690656 ОГРН 1027601457245

**Банковские реквизиты:**

Управление финансов и экономики Администрации Любимского МР (Администрация Любимского муниципального района Ярославской области л. с. 810.01.001.1)

**р/с:** **03231643786180007100**

Отделение Ярославль Банка России//УФК по Ярославской области г. Ярославль

**БИК:** 017888102

ЕКС(единый казначейский счет) :

**40102810245370000065**

Место нахождения: 152470, Ярославская область, г. Любим, ул. Трефолева, д.10

Почтовый адрес: 152470, Ярославская область, г. Любим, ул. Трефолева, д.10

**Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: Глава  Любимского  муниципального района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Кошкин | АРЕНДАТОР:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |