

**Проект договора аренды недвижимого имущества, находящегося в
собственности муниципального образования город Новомосковск,
по лоту №5**

**Договор аренды № _____
недвижимого имущества, находящегося в муниципальной
собственности**

г. Новомосковск

«__» _____ 2024

Администрация муниципального образования город Новомосковск, выступающая от имени и в интересах муниципального образования город Новомосковск, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности (далее - договор), о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование с составлением акта приема-передачи следующее имущество:

помещения 1,2 нежилого помещения VIII – часть нежилого отдельно стоящего здания (Лит. А), с кадастровым номером 71:29:010506:4638, находящиеся по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Генерала Белова, д. 3, общей площадью 19,2 кв.м., обозначенное в технической документации под номерами:

№ п/п	Номер по плану	Площадь, кв.м.
1	1	12,6
2	2	6,6
ИТОГО		19,2

помещения 3,4 нежилого помещения VIII – часть нежилого отдельно стоящего здания (Лит. А), с кадастровым номером 71:29:010506:4632, находящиеся по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Генерала Белова, д. 3, общей площадью 19,3 кв.м., обозначенное в технической документации под номерами:

№ п/п	Номер по плану	Площадь, кв.м.
1	3	12,4
2	4	6,9
ИТОГО		19,3

в дальнейшем именуемое «Имущество», а Арендатор обязуется принять Имущество и использовать его строго в соответствии с п.1.2 настоящего договора, а также своевременно уплачивать арендную плату.

Имущество принадлежит муниципальному образованию город Новомосковск на праве собственности на основании решения малого совета Новомосковского городского совета народных депутатов Тульской области от 09.09.1992 № 34-136; решения малого совета Новомосковского городского совета народных депутатов Тульской области от 21.07.1993 № 59-415; решение муниципального совета муниципального образования – г. Новомосковск и Новомосковский район Тульской области от 26.06.2002 № 13-4 «О внесении изменений и дополнений в перечень объектов нежилого фонда (недвижимого имущества), составляющих собственность муниципального образования – г. Новомосковск и Новомосковский район Тульской области».

Имущество включено в перечень муниципального имущества, используемого в целях предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

На сдаваемое в аренду Имущество отсутствуют имущественные права третьих лиц.

1.2. Имущество предоставляется для следующих целей:

1.3. Срок действия договора: **5 лет** с даты заключения настоящего договора.

1.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

2. Порядок передачи имущества в аренду и возврата по окончании действия договора

2.1. В течение 5 календарных дней после подписания настоящего договора Арендодатель передает Имущество Арендатору во временное владение и пользование в соответствии с настоящим договором по акту приема-передачи (приложение 2), в котором отражается перечень передаваемого Имущества, его фактическое состояние. Акт приема-передачи, подписывается Арендодателем и Арендатором. К договору прилагается план нежилого здания (приложение 1) с указанием на нем передаваемых в аренду помещений. Указанные акт приема - передачи и план нежилого здания являются неотъемлемыми частями настоящего

договора. Передача Имущества без составления акта приема-передачи не допускается.

2.2. В случае прекращения действия настоящего договора по любым законным основаниям, включая истечение срока его действия и расторжения договора, Имущество передается Арендатором Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа по акту приема-передачи, подписываемому Арендодателем и Арендатором.

Арендатор обязан в течение 1 календарного дня, следующего за днем прекращения настоящего договора, освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи Арендодателю.

2.3. Если Имущество, сданное в аренду, приходит в непригодное для его дальнейшего использования состояние ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. В случае несвоевременного возврата Имущества Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере одного процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязан:

а) предоставить в аренду недвижимое Имущество, указанное в п. 1.1 настоящего договора;

б) не вмешиваться в производственно-хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Имущества, за исключением случаев использования Имущества не по назначению.

3.2. Арендатор имеет право:

а) досрочно расторгнуть договор в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора;

б) с письменного согласия Арендодателя производить капитальный ремонт, неотделимые улучшения Имущества по проекту, согласованному в установленном порядке.

3.3. Обязанности Арендатора:

3.3.1. Обязанности Арендатора по содержанию Имущества:

а) своевременно за свой счет производить текущий ремонт Имущества, а также нести все расходы, связанные с его использованием и содержанием, самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого здания: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.;

б) использовать Имущество в целях, определенных настоящим договором и технической документацией на него;

в) в течение месяца после принятия Имущества в аренду установить при входе в здание вывеску со своим полным наименованием и режимом работы;

г) бережно относиться к арендованному Имуществу, содержать его в полной исправности;

д) обеспечивать уборку территории в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования город Новомосковск;

е) обеспечить сохранность и эксплуатацию в соответствии с установленными техническими требованиями инженерных сетей, оборудования, коммуникаций, расположенных в арендуемом здании. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы при использовании Имущества.

3.3.2. Арендатор обязан:

а) своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату, причитающуюся по настоящему договору;

б) получать письменное согласие Арендодателя на производство неотделимых улучшений, реконструкцию, капитальный ремонт, перепланировку и переоборудование арендуемого Имущества и примыкающей части фасада;

в) согласовывать с Арендодателем (Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новомосковск) внешнее оформление здания и прилегающей территории;

г) нести ответственность за вред, причиненный им третьим лицам в результате использования Имущества;

д) беспрепятственно допускать в арендованное Имущество и на прилегающий земельный участок представителей Арендодателя, а также представителей государственных и муниципальных служб надзора и контроля;

е) в случае создания аварийной ситуации, связанной с арендуемым Имуществом, или его части, немедленно освободить здание и выполнить все требования, определенные предписанием Арендодателя;

ж) не сдавать арендованное Имущество в субаренду (поднаем) и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), не предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.3.3. После заключения настоящего договора Арендатор обязан:

а) в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с организациями (включая специализированные) договоры на оказание услуг по содержанию и эксплуатации Имущества, услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению Имущества, договор на вывоз твердых коммунальных отходов, своевременно производить оплату в соответствии с заключенными договорами. В течение 5 рабочих дней

после заключения договоров с организациями, указанными в настоящем пункте, предоставить их копии в адрес Арендодателя;

б) в течение 30 календарных дней заключить договор страхования Имущества от пожаров и иных опасностей в пользу Арендодателя на срок 1 год (с последующим перезаключением в течение всего срока аренды) со страховой компанией и представить оригинал страхового полиса Арендодателю (за исключением случаев заключения договора аренды на срок менее 30 календарных дней). Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Арендодатель. Страховая сумма переданного в аренду Имущества составляет: 1 260 100 (один миллион двести шестьдесят тысяч сто) рублей 00 копеек. Если при наступлении страхового случая, вследствие ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по договору страхования, выплата страхового возмещения станет невозможной либо возможной, но не в полном размере, Арендатор обязан в течение 30 календарных дней, считая со дня, когда об этом стало известно Сторонам, возместить Арендодателю разницу между реальным страховым возмещением и суммой ущерба, определенной экспертом.

3.3.4. При своей ликвидации (для юридического лица), реорганизации (для юридического лица), изменении наименования (для юридического лица), места нахождения (для юридического лица), места жительства (для физического лица), банковских реквизитов, а также аннулировании лицензий на осуществление конкретного вида деятельности, для ведения которой было передано Имущество, Арендатор обязан письменно сообщить о произошедших изменениях Арендодателю в течение 10 календарных дней со дня наступления указанных изменений.

3.3.5. Арендатор является лицом, ответственным за эксплуатацию нежилого здания (части нежилого здания) в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.4. Если в период срока действия настоящего договора Арендатором с согласия Арендодателя были произведены улучшения принятого им Имущества, то:

- отдельные улучшения являются собственностью Арендатора;
- стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором (в т.ч. с согласия Арендодателя), возмещению не подлежит.

3.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки переданного Имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны быть обнаружены во время осмотра Имущества при передаче или при заключении настоящего договора.

4. Расчеты и платежи по договору

4.1. За пользование Имуществом Арендатор уплачивает арендную плату, определенную по результатам аукциона.

4.2. Арендная плата по настоящему договору может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Арендная плата считается измененной, а Арендатор считается надлежащим образом уведомленным об изменении арендной платы с момента получения Арендатором уведомления об изменении арендной платы, врученного лично под подпись или направленного заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.3. Расходы по оплате технической эксплуатации Имущества, коммунальных услуг, электроэнергии, телефонной связи и иных услуг в сумму арендной платы не входят и оплачиваются Арендатором согласно заключенным договорам со специализированными организациями.

Установленная настоящим договором арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено Имущество.

4.4. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно на расчетный счет Арендодателя в Управление федерального казначейства по Тульской области не позднее двадцать пятого числа текущего месяца, в размере, установленном настоящим договором, по следующим реквизитам: УФК по Тульской области (администрация муниципального образования город Новомосковск, л/с 04663006120) р/счет 03100643000000016600 в Отделении Тула Банка России//УФК по Тульской области г. Тула, БИК 017003983, к/сч 40102810445370000059, ИНН 7116129736, БИК 017003983, КПП 711601001, КБК 852 1 11 05074 04 0100 120, ОКТМО 70724000. Назначение платежа: арендная плата за здание по договору №__-Д/16-02 от __.__.2024.

При неуплате Арендатором более двух месяцев подряд арендной платы, а равно уплате её не в полном размере, Арендодатель имеет право отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке.

4.5. Надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы является поступление денежных средств в срок, указанный в п. 4.4 настоящего договора на расчетный счет Арендодателя.

4.6. В случае прекращения действия настоящего договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока, Арендатор обязан произвести все расчеты по арендной плате, эксплуатационным расходам и иным договорным обязательствам, связанным с использованием и содержанием Имущества.

4.7. ^{<1>} На момент подписания договора годовая арендная плата составляет _____ руб.

Ежемесячно подлежит перечислению Арендодателю арендная плата в размере _____ руб. без НДС.

4.7. ^{<2>} На момент подписания договора годовая арендная плата составляет _____ руб., в том числе НДС - _____ руб.

Ежемесячно подлежит перечислению Арендодателю арендная плата в размере _____ руб. в том числе НДС - _____ руб.

4.8. ^{<1>} Перечисление налога на добавленную стоимость осуществляется Арендатором, являющимся налоговым агентом, самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.8. ^{<2>} Перечисление налога на добавленную стоимость осуществляется Арендодателем в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

5.2. За нарушение сроков перечисления сумм, подлежащих уплате по настоящему договору, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в соответствующие _____

^{<1>} В случае заключения договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

^{<2>} В случае заключения договора с физическим лицом, в том числе не являющимся индивидуальным предпринимателем и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

периоды в течение просрочки, от неуплаченной в срок суммы. Арендатор вправе исчислить и уплатить сумму неустойки самостоятельно по следующим реквизитам: УФК по Тульской области (администрация муниципального образования город Новомосковск, л/с 04663006120) р/счет 03100643000000016600 в Отделении Тула Банка России//УФК по Тульской области г. Тула, БИК 017003983, к/сч 40102810445370000059, ИНН 7116129736, БИК 017003983, КПП 711601001, КБК 852 1 11 05074 04 0200 120, ОКТМО 70724000. Назначение платежа: пени по договору № ____-Д/16-02 от __.__.2024.

5.3. Неустойка, указанная в п. 5.2 настоящего договора, взимается за каждый день просрочки исполнения обязательства по настоящему договору, начиная со дня, следующего за днем истечения, установленного настоящим договором срока исполнения обязательства.

5.4. Уплата пеней не освобождает Арендатора от обязанности внести просроченную сумму арендной платы.

5.5. В случае применения к Арендодателю организациями (включая специализированные), оказывающими услуги по содержанию и эксплуатации жилого фонда, вывозу твердых коммунальных отходов, услуги по водоснабжению, отоплению, электроснабжению арендуемого по настоящему

договору Имущества, мер гражданско-правовой ответственности, включая взыскание штрафов, пени, неустоек (что стало следствием нарушения Арендатором обязательств, вытекающих из подпункта «а» пункта 3.3.3 настоящего договора) - Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю причиненные в этом случае убытки.

Размер причиненных убытков определяется Арендодателем и подтверждается посредством предоставления Арендатору документов, подтверждающих факт их причинения и величину.

5.6. Указанные в п. 5.5 настоящего договора убытки должны быть возмещены Арендатором Арендодателю не позднее 20 календарных дней со дня направления Арендодателем Арендатору по почте заказным письмом с уведомлением по месту нахождения Арендатора, указанному в разделе 11 настоящего договора, требования о возмещении убытков.

5.7. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф:

а) в размере 5 процентов от годовой суммы арендной платы без учета НДС при несоблюдении каждого из подпунктов «а», «в», «е» пункта 3.3.1, подпунктов «б», «в», «д» пункта 3.3.2, пункта 3.3.3 настоящего договора;

б) в размере годовой суммы арендной платы без учета НДС при несоблюдении подпункта «б» пункта 3.3.1, подпункта «ж» пункта 3.3.2 настоящего договора

по следующим реквизитам: УФК по Тульской области (администрация муниципального образования город Новомосковск, л/с 04663006120) р/счет 03100643000000016600 в Отделении Тула Банка России//УФК по Тульской области г. Тула, БИК 017003983, к/сч 40102810445370000059, ИНН 7116129736, БИК 017003983, КПП 711601001, КБК 852 1 11 05074 04 0200 120, ОКТМО 70724000. Назначение платежа: штраф по договору №__-Д/16-02 от __.__.2024.

5.8. Уплата пеней, штрафов и возмещение убытков в соответствии с настоящим договором не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязанностей.

6. Особые условия

6.1. Сумма задатка, перечисленная участником аукциона, засчитывается в счет арендной платы по договору аренды.

6.2. Передача Арендатором соответствующих прав третьим лицам не допускается.

7. Изменение, расторжение и прекращение действия договора

7.1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон за исключением п. 4.2 договора, в соответствии с которым изменения вносятся Арендодателем в одностороннем порядке. Вносимые изменения и дополнения, а также намерение расторгнуть настоящий договор рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительным соглашением. При не достижении согласия договор действует на прежних условиях.

7.2. Действие настоящего договора прекращается:

- а) по истечении срока его действия;
- б) по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим договором или законодательством Российской Федерации;
- в) при ликвидации Арендатора (юридического лица) в установленном порядке.

7.3. По требованию одной из Сторон настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в случаях нарушения другой Стороной условий договора.

7.4. Арендодатель вправе досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях:

- невыполнения Арендатором требований п.п. 1.2, 3.3, 4.4 настоящего договора;
- существенного ухудшения Арендатором Имущества;
- невыполнения Арендатором особых условий, предусмотренных настоящим договором в разделе 6 настоящего договора;
- нарушения Арендатором указанных в подпункте «а» пункта 3.3.3 настоящего договора обязательств по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию арендуемого в соответствии с настоящим договором Имущества (с учетом доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), услуг по водоснабжению и водоотведению, электроснабжению арендуемого Имущества, услуг по вывозу твердых коммунальных отходов за два и более расчетных периода в соответствии с договорами, заключенными с организациями (включая специализированные), оказывающими услуги по содержанию и эксплуатации жилого фонда, вывозу твердых коммунальных отходов, услуги по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, электроснабжению.

Получив сведения о невыполнении Арендатором требований п.п.1.2, 3.3, 4.4, особых условий, предусмотренных разделом 6 настоящего договора, или сведений о существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества – Арендодатель направляет Арендатору по почте заказным письмом с уведомлением письменное предупреждение об одностороннем отказе от

исполнения настоящего договора в случае неустранения последним выявленных нарушений в течение 15 календарных дней со дня получения данного уведомления. При неисполнении Арендатором указанного требования Арендодателя настоящий договор считается расторгнутым.

7.5. Арендатор вправе в любое время расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до момента расторжения.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, делающих его исполнение невозможным.

8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит к Арендатору в момент передачи ему Имущества.

8.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, после прекращения настоящего договора возмещению не подлежит.

8.3. Условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения. Арендная плата по договору начисляется с даты подписания акта приема - передачи.

8.4. Вся переписка Сторон, касающаяся исполнения условий настоящего договора, либо их изменения, ведется способами, позволяющими проконтролировать факт направления одной Стороной другой Стороне какого-либо сообщения (корреспонденции).

8.5. Вопросы, неурегулированные настоящим договором, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации.

8.6. Настоящий договор составлен в форме электронного документа, подписанного Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, который обладает юридической силой.

8.7. Споры, возникающие при исполнении договора, решаются в судебном порядке.

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

9.2. При исполнении своих обязательств по настоящему договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

9.3. В случае возникновения у Стороны обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона обязана направить подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

9.4. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на обоснованные факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

9.5. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящем разделе договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право направить обоснованные факты или предоставить материалы в компетентные органы, в соответствии с применимым законодательством.

10. Приложения к договору

Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

1. План нежилых помещений;
2. Акт приема-передачи.

11. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

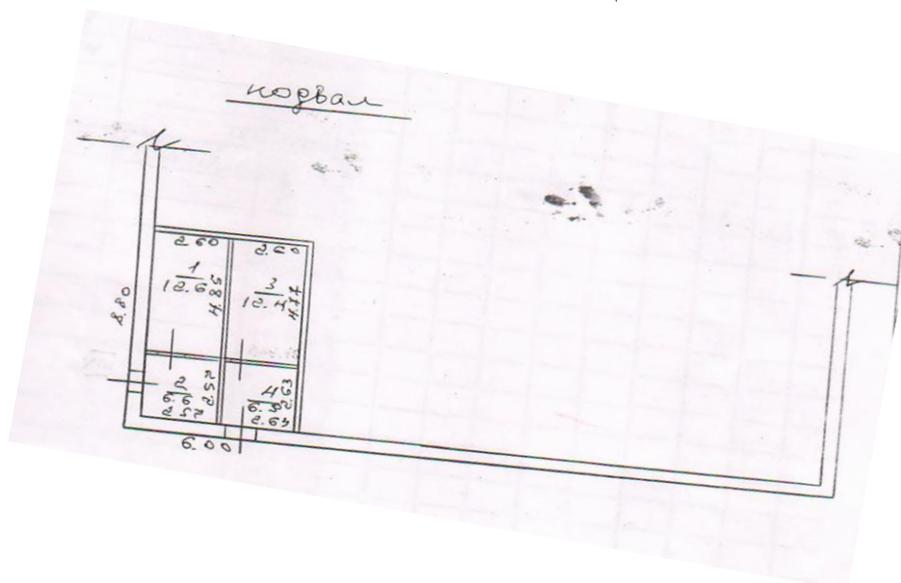
(полное наименование и реквизиты арендодателя)

Арендатор:

(полное наименование и реквизиты арендатора)

Приложение 1
к договору аренды недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной собственности
№ _____ от « ___ » _____ 2024

План нежилых помещений



Приложение 2
к договору аренды недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной собственности
№ _____ от «__» _____ 2024

**Акт
приема-передачи**

г. Новомосковск

«__» _____ 2024

Администрация муниципального образования город Новомосковск, выступающая от имени и в интересах муниципального образования город Новомосковск, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) о том, что нежилые помещения по адресу: **Тульская область, г. Новомосковск, ул. Генерала Белова, д. 3**, в дальнейшем именуемое «Имущество», в соответствии с договором аренды № _____ от «__» _____ 2024 передано Арендодателем Арендатору.

Передаваемое Имущество осмотрено и установлено следующее.

Характеристика Имущества: **нежилые помещения**, общей площадью **38,5 кв.м** – состояние: удовлетворительное.

Центральное отопление: имеется, электроснабжение: имеется, санузел: имеется, вода холодная: имеется, – состояние: удовлетворительное.

Настоящий Акт составлен в форме электронного документа, подписанного Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, который обладает юридической силой.