# Приложение № 1 к аукционной документации

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**нежилого здания**

|  |  |
| --- | --- |
| **п.г.т. Анна** | **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года** |

Отдел имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района Воронежской области в лице руководителя отдела Лопатиной Жанны Николаевны, действующей на основании Положения об отделе имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района, утвержденного постановлением администрации Аннинского муниципального района от 27.12.2021 года № 798, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее(ий) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый) в дальнейшем «**Арендодатор**» с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», в соответствии с действующим законодательством и на основании результатов проведённого открытого аукциона на право заключения договора аренды (протокол о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое здание – ГАРАЖ кадастровый номер

36:01:0010333:145. Материал стен- кирпич силикат; материал и конструкция кровли- односкатная, шифер

Перекрытие ж/б плиты; общая площадь здания- 80,0 кв.м.

Адрес (местоположение) арендуемого объекта: Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 15.

1.2.Назначение: Гараж.

1.5. «Арендодатель» передает «Арендатору» объект аренды по акту приема-передачи (приложение №1).

1. **Срок действия договора**
   1. Срок действия настоящего Договора аренды устанавливается с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года.
   2. В случае заключения договора аренды на срок более одного года договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.
   3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.
2. **Порядок передачи объекта**
   1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3дней после полного исполнения Арендатором обязательств по оплате аренды в порядке, установленном пунктом 5.4 настоящего Договора.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий Договор считается незаключенным.

* 1. При прекращении настоящего Договора Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

1. **Прав и обязанности сторон**
   1. ***Права Арендодателя:***
      1. Осуществлять контроль за использованием Объекта в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий настоящего Договора, путем проведения осмотра Объекта. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2.Арендодатель вправе требовать от Арендатора выполнения обязательств по настоящему договору.

4.1.3.Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

4.1.5. Требовать возмещения убытков в случае, если Арендатор использует арендуемое имущество не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

4.1.6. В случае не возврата или несвоевременного возврата арендованного имущества по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

4.1.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без согласования с Арендатором не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы:

а) с учетом изменения рыночной величины годового размера арендной платы на основании прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного в федеральном законе о Федеральном бюджете на соответствующий Финансовый год. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды производится за 1 месяц до срока внесения платежа с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое вступает в силу с момента получения и является неотъемлемой частью договора. В случае не получения уведомления, момент получения уведомления Арендатором определяется в соответствии с действующим законодательством. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит;

б) других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или)муниципальными правовыми актами Аннинского муниципального района Воронежской области.

***4.2.Арендодатель обязан:***

4.2.1.Передать Объект по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3дней после полного исполнения Арендатором обязательств по оплате аренды в порядке, установленном пунктом 5.4 настоящего Договора.

***4.3.Права Арендатора:***

4.3.1.Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии согласия Арендодателя.

4.3.2.Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта по окончании срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения по инициативе Арендатора, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 настоящего Договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

4.3.3. В соответствии с пунктом 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, передача указанного имущества в субаренду может осуществляться без проведения торгов. Согласно статье 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Передача прав осуществляется с письменного согласия Арендодателя муниципального имущества.

4.3.4. Передача прав по договору аренды муниципального имущества третьим лицам не допускается.

***4.4.Обязанности Арендатора:***

4.4.1.Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом.

4.4.2.В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего Договора, с учетом нормального износа.

4.4.3.Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в

п. 1.1 настоящего Договора.

4.4.4.Арендатор обязан выполнять правила пожарной безопасности, работоспособности инженерных сетей и коммуникаций.

4.4.5.Арендатор самостоятельно получает заключения местного отдела пожарного надзора и центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта.

4.4.6.Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.7.При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.8.В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9.Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10.Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11.Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12.Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.13.Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

4.4.14.Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15.Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлено иное нежилое помещение.

4.4.16.Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.17.Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.18.Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта по причине просрочки внесения платежей.

4.4.19.Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (адрес проживания) в течение 5 дней.

4.4.20.Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

1. **Платежи и расчеты по договору**
   1. На основании протокола № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

величина ежегодной арендной платы за аренду нежилого здания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Арендная плата без НДС вносится Арендатором по следующим реквизитам:

Счет 03100643000000013100 в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ/УФК по Воронежской области г.Воронеж Получатель: Отдел финансов администрации Аннинского муниципального района ИНН 3601002336 КПП 360101001 БИК 012007084 Кор.сч.40102810945370000023 КБК 92711105035050000120; ОКТМО 20602000; в назначении платежа указать «Арендная плата по договору аренды нежилого здания от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

* 1. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), внесенный Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за аренду нежилого здания за первый год аренды.
  2. Сумму ежегодной арендной платы, установленной по итогам торгов, за вычетом суммы задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендатор обязан перечислить на расчетный счет в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

5.5.Арендная плата за последующие годы вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее

десятого числа текущего месяца по реквизитам, указанным в п. 5.2.Договора аренды.

1. **Санкции**
   1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 5.4, 5.5 настоящего Договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить пени в размере 0.1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.
   2. В случае если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п.5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды Объекта, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.
   3. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней).
   4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.
2. **Расторжение Договора аренды**
   1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.
   2. Арендодатель вправе изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке в случаях:

а) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с [законом](http://mobileonline.garant.ru/#/multilink/10164072/paragraph/3183/number/0), иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

д) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

е) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, установленный пунктом 3.1. настоящего договора;

ж) сдачи в субаренду Объекта или его части;

з) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Помещения после произведенной Арендодателем перепланировки;

и) передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

к) необходимости использования арендодателем имущества для собственных нужд.

* 1. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 3 (три) календарных месяца.

1. **Прочие условия**
   1. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в течение пяти дней.
   2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.
   3. Настоящий договор аренды составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – Арендодателю, второй – Арендатору.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Отдел имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района Воронежской области  396250, Воронежская область, п.г.т. Анна,  ул. Ленина, дом 26.  Тел. 2-11-80, 2-14-74  ИНН 3601002368; КПП 360101001 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Подписи сторон:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель: | | |  | Арендатор: | | |
|  |  | Лопатина Ж.Н. |  |  |  |  |
| (подпись) |  | (Ф.И.О.) |  | (подпись) |  | (Ф.И.О.) |
| м.п. | | |  |  | | |

Приложение

к договору аренды

нежилого помещения

от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года

АКТ

ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

|  |  |
| --- | --- |
| п.г.т. Анна | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Отдел имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района Воронежской области в лице руководителя отдела Лопатиной Жанны Николаевны, действующей на основании Положения об отделе имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района, утвержденного постановлением администрации Аннинского муниципального района от 27.12.2021 года № 798, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее(ий) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый) в дальнейшем «**Арендодатор**» с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», в соответствии с действующим законодательством и на основании Договора аренды нежилого здания от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает в аренду нежилое здание – ГАРАЖ кадастровый номер 36:01:0010333:145. Материал стен- кирпич силикат; материал и конструкция кровли- односкатная, шифер; перекрытие ж/б плиты; общая площадь здания- 80,0 кв.м.

Адрес (местоположение) арендуемого объекта: Воронежская область, Аннинский район, п.г.т. Анна, ул. Советская, 15.

1.2.Назначение: Гараж.

2.Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому имуществу не имеется.

3.Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Арендатора, один экземпляр хранится у Арендодателя.

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии. Общее состояние имущества соответствует требованиям по его эксплуатации.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Отдел имущественных и земельных отношений администрации Аннинского муниципального района Воронежской области  396250, Воронежская область, п.г.т. Анна,  ул. Ленина, дом 26.  Тел. 2-11-80, 2-14-74  ИНН 3601002368; КПП 360101001 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Подписи сторон:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель: | | |  | Арендатор: | | |
|  |  | Лопатина Ж.Н. |  |  |  |  |
| (подпись) |  | (Ф.И.О.) |  | (подпись) |  | (Ф.И.О.) |
| м.п. | | |  |  | | |