Образец

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**(зданий, строений, сооружений)**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Астрахань ***"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.***

Управление муниципального имущества администрации города Астрахани, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,*** действующей (его) на основании Положения об управлении с одной стороны, и ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** действующего на основании ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Предметом договора является имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Город Астрахань», право на заключение договора аренды которого «Арендатор» приобрёлпо результатам открытого аукциона от ­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_, протокол аукциона № \_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу:

г***. Астрахань,*** ул.(пер.) ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

в доме №  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

район ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

с общей площадью ***\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.***

цель использования ***деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ***

назначение ***нежилое***

**1.2.** Обязательным условием заключения настоящего договора аренды является оплата цены за право на заключение договора аренды, установленной по результатам аукциона, в размере **\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, \_\_\_ копеек** (согласно Протокола аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_). Цена за право на заключение договора аренды (цена лота) не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению в соответствии с частью 3 настоящего договора, определяется в размере 1/12 части от годовой величины арендной платы.

Арендная плата в год — **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без** **НДС.**

* 1. Управление вправе в одностороннем порядке один раз в год изменять размер арендной платы, который определяется на основании отчета независимого оценщика. Цена договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта

***с " " года***

***по " " года***

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** Арендодательобязан:

а) в акте приема – передачи указывать техническое состояние и назначение помещений на момент сдачи в аренду, необходимые работы по ремонту и благоустройству помещений и прилегающей территории, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

**2.3.**  *Арендодатель имеет право:*

а) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого помещения;

б) в установленном порядке принимать арендную плату в виде затрат на капитальный ремонт арендуемого помещения;

в) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

**2.4.** *Арендатор обязан:*

а) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданные арендатору помещения для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

б) добросовестно использовать помещение исключительно по целевому назначению, указанному в настоящем договоре;

в) содержать арендуемое помещение в полной исправности, в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

г) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

д) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

е) письменно сообщить Арендодателю за две недели о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение Арендодателю по акту приема- передачи в исправном состоянии, не требующем текущего и косметического ремонта;

ж) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции помещения без возмещения стоимости;

з) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемых помещений, обеспечивать свободный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя и жилищно-эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием помещения, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

и) заключить договор страхования арендуемого помещения и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии в Арендодатель не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

к) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

л) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

м) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом д) п.2,4.

н) своевременно вносить в полном объеме установленную ежемесячную арендную плату и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных Договором платежей с отметкой банка об исполнении, указанные копии должны быть предоставлены в течении трех рабочих дней со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

о) Арендатор обязан оплачивать арендную плату по новой ставке в соответствии с п.1.3 настоящего договора с момента его уведомления Арендодателем;

п) в указанном в подпункте «б» пункта 2.6. настоящего договора случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого помещения, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРП;

р) соблюдать обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия, в случае если объект аренды является объектом культурного наследия.

**2.5.** *Арендатор имеет право:*

а) производить платежи по Договору авансом за весь период пользования арендуемыми площадями.

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемых помещений, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

в) сдавать с письменного разрешения (соглашения) Арендодателя арендуемые помещения в субаренду (поднайм) в порядке, установленном действующим законодательством.

**2.6.** *Арендатору запрещается:*

а) без письменного согласия Арендодателя передавать в залог право аренды;

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого помещения без письменного соглашения с Арендодателем;

в) сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду (поднаем) без разрешения (соглашения) Арендодателя.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца, оплачивая дополнительно сумму налогов (НДС), рассчитанную Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.4 Договора, не зависимо от даты его государственной регистрации.

Арендная плата за период с начала действия договора перечисляется единой суммой до 10-го числа месяца, следующего за месяцем подписания договора

**3.2.** Арендатор вправе вносить арендную плату в виде затрат на капитальный ремонт арендованного имущества при условии предварительного разрешения Арендодателя и согласования вида и стоимости работ.

* 1. Плата за коммунальные услуги, жилищные услуги (содержание мест общего пользования, прилегающей территории и др.) и санитарную очистку не входит в состав арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За сдачу Арендатором помещения или части его в субаренду (поднайм) без согласия Управления, а также за самовольную передачу Арендатором арендуемого помещения лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемое помещение.

* 1. За нарушение подпункта «е» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемое помещение.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор прекращает своё действие после истечения срока указанного в п. 1.4 Договора.

**5.2.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а помещение освобождается Арендатором в случаях:

а) использования строения или помещения (в целом или части его) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) помещение;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции помещения.

**5.3**. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае:

а) однократного невнесения полной суммы арендной платы в месяц в установленный договором срок;

б) возникновения необходимости изъятия арендуемого помещения для государственных или муниципальных нужд;

в) передачи арендуемого помещения в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого помещения лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

В случае, установленном подпунктом "6" настоящего пункта, Арендодатель в письменной форме предупреждает Арендатора о прекращении договора не менее чем за 30 дней.

**6. Прочие условия**

**6.1.** При аренде объекта культурного наследия арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.2.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации и т.п.), арендатор обязан в двухнедельный срок внести изменения в данный договор аренды.

**6.3.** Настоящий договор заключен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация Договора аренды, заключенного на срок не менее года, производится в обязательном порядке Арендатором в месячный срок после подписания Договора. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации Договора и самой государственной регистрации Договора оплачивает Арендатор.

**6.4*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

* 1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду по акту.

**7. Юридические адреса и номера телефонов сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**

**8. Подписи сторон:**

**Арендодатель: Арендатор:**