Приложение

к Протоколу заседания № 3 от 13.09.2024 года

рабочей группы по вопросам оказания  
государственной имущественной поддержки   
субъектам МСП и самозанятым гражданам   
на территории Забайкальского края

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА**

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

на сдачу в аренду зданий, объектов, сооружений и нежилых помещений,

являющихся собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Чита «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Арендодатель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от имени которого выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Арендатор – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,

руководствуясь Федеральным законом «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по извещению № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в случае, если договор заключается по результатам торгов)*, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет и срок Договора.**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого / движимого имущества - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Имущество») для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Имущество, указанное в п. 1.1 договора, является собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Срок действия настоящего Договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ : с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи Имущества, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. Обязанности Сторон.**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по Договору.

2.1.2. Контролировать поступление арендных платежей в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ бюджет.

2.1.3. Предоставить Имущество Арендатору свободным от прав третьих лиц.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора.

2.2.2. Содержать Имущество в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату в установленный Договором срок.

2.2.4. С момента подписания акта приема-передачи Имущества, нести все расходы по содержанию Имущества, в том числе расходы по коммунальным, эксплуатационным и административно-хозяйственным, а также иным услугам, заключать соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Своевременно, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений

2.2.7. В течение месяца с момента подписания акта приема-передачи Имущества самостоятельно и за свой счет застраховать в пользу Арендодателя Имущество от риска гибели и повреждения в результате стихийных бедствий, пожара, удара молнии, преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение или уничтожение застрахованного имущества, взрыва взрывчатых веществ, аварии в системах водоснабжения, отопления, канализации, проникновения воды и других жидкостей на территорию страхования из других помещений на весь срок действия Договора (либо ежегодно). Копия надлежащим образом оформленного договора страхования Имущества предоставляется Арендодателю.

2.2.8. Предоставить представителям Арендодателя в любое разумное время беспрепятственный доступ для осмотра Имущества, в том числе с целью проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

2.2.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца:

- о желании заключить договор на новый срок;

- о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

2.2.10. Сдать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.2.11. При освобождении Арендатором помещений в связи с окончанием срока действия Договора или при досрочном его расторжении Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта помещений.

2.2.12. За свой счет выполнять все регистрационные, лицензионные и другие требования, предъявляемые к его деятельности в арендуемых помещениях.

2.2.13. В течение двух месяцев с момента регистрации договора в регистрирующем органе заключить договор аренды на земельный участок, на котором находится Имущество, в установленном действующим законодательством порядке.

**3. Размер арендной платы и порядок расчетов.**

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей без учета НДС.

3.2. Арендная плата перечисляется Арендатором в \_\_\_\_\_\_\_ бюджет по следующим реквизитам:

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

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

**Назначение платежа - арендная плата в \_\_\_\_\_\_\_ бюджет, № договора аренды**

3.3. В соответствии с п.3 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации арендаторы имущества субъектов Российской Федерации признаются налоговыми агентами, которые обязаны самостоятельно исчислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

3.4. Внесение арендной платы производится ежемесячно до 10 числа оплачиваемого месяца.

3.5. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении счета для перечисления арендной платы, путем направления уведомления с указанием новых реквизитов заказным письмом. Указанное уведомление является обязательным для Арендатора.

3.6. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в зависимости от конъюнктуры цен на рынке или на основании нормативно-правовых актов Российской Федерации, Забайкальского края об изменении размера арендной платы, механизма её исчисления.

3.7. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы за один месяц до ее фактического увеличения, путем направления уведомления заказным письмом. Указанное уведомление является обязательным для Арендатора.

3.8. Указанная арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, оплату за коммунальные услуги (в том числе тепловую и электрическую энергию, холодное водоснабжение, канализацию), за услуги хозяйственного обслуживания и прочее.

**4. Ответственность Сторон.**

4.1. За неисполнение Арендатором обязательства, предусмотренного п.3.4. Договора (внесения арендной платы за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца), начисляется пени в размере 0,01 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, которая подлежит перечислению в \_\_\_\_\_\_\_\_ бюджет.

4.2. За неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.1, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.13 Договора Арендатор уплачивает в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ бюджет неустойку в размере 0,5 % годовой арендной платы.

4.3. Оплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

4.4. За повреждение Имущества или его части, за исключением естественного износа или амортизации его в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор обязан в течении десяти дней, со дня выявления повреждения Имущества, возместить Арендодателю причиненный реальный ущерб.

**5. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора**

5.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий предусмотренных п. 3.1, 3.2, 3.4, допускается по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Арендодатель, письменно уведомив Арендатора за один месяц, вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора в следующих случаях:

- при объявлении Арендатора несостоятельным (банкротом) в установленном законом порядке;

- при ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

- если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока не вносит арендную плату, или вносит ее не в полном объеме;

- если Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора, либо с неоднократными нарушениями;

- если Арендатор существенно ухудшает состояние Имущества.

5.3. По окончанию срока действия Договор считается расторгнутым.

**6. Прочие условия**

6.1. Имущество является собственностью Арендодателя и не может быть предметом удовлетворения каких-либо претензий со стороны Арендатора или третьих лиц, включая арест, залог или требований с целью возмещения каких-либо убытков.

6.2. Арендатор не имеет права передавать, а так же делить с кем-либо арендуемые помещения.

Арендатор не имеет права сдавать арендуемые помещения в субаренду без согласия Арендодателя.

6.3. Арендодатель не несет обязанности по проведению капитального ремонта Имущества.

Расходы Арендатора на согласованный с Арендодателем капитальный ремонт возмещаются только в счет арендной платы (в случае, если такое установлено нормативными документами Арендодателя).

Возмещение проводится в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае отказа Арендатора от договора аренды, затраченные на капитальный ремонт средства, Арендатору не возмещаются.

6.4. Все неотделимые улучшения Имущества производятся Арендатором только по согласованию с Арендодателем и являются собственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.5. Произведенные согласованные работы по переоборудованию помещения для нужд Арендатора не включаются в зачет Арендной платы.

6.6. Любое уведомление по настоящему Договору дается Сторонами в письменной форме по реквизитам, указанным в Договоре.

6.7. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменения наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

6.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для регистрирующего органа.

**Приложения к договору**

Приложение - Акт приема-передачи Имущества.

**7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / | **Арендатор:**  М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |

Приложение к договору аренды

от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт**

приема-передачи

г. Чита «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Арендодатель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Арендатор – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование объект имущества - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, расположенный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Имущество»):

2. Описание, технические и конструктивные характеристики имущества:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

3. Арендатор ознакомлен с техническим состоянием принимаемого в аренду Имущества и претензий не имеет.

4. Настоящий акт приема-передачи Имущества является неотъемлемой частью договора аренды, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / | **Арендатор:**  М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |