**Д О Г О В О Р №** \_\_\_\_

**аренды недвижимого имущества муниципальной имущественной казны Волгограда**

**сооружения - железнодорожного пути**

**г.Волгоград**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ВОЛГОГРАДА,**  в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

**I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. На основании протокола\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество муниципальной имущественной казны Волгограда – Сооружение - **железнодорожные пути, протяженностью 218 п.м., необщего пользования** (железнодорожный путь необщего пользования - железнодорожный подъездной путь, примыкающий непосредственно или через другие железнодорожные подъездные пути к железнодорожным путям общего пользования и предназначенный для обслуживания определенных пользователей услуг железнодорожного транспорта на условиях договоров или выполнения работ для собственных нужд). **Описание элементов железнодорожного пути**: шпалы деревянные, старогодные рельсы Р-50. **Год постройки**: 1971, расположенное  по адресу: Волгоград, ул. им. Шопена, 17 на земельном участке общей площадью 15227 кв.м, с кадастровым № 34:34:030004:12 (далее по тексту – объект недвижимого имущества).

Объект недвижимого имущества передается Арендодателем и принимается Арендатором в день начала срока действия, указанного в договоре. При этом акт приема-передачи объекта недвижимого имущества между сторонами не составляется.

1.2. Объект недвижимого имущества будет использоваться арендатором для собственных нужд, отвечающих требованиям действующего законодательства РФ в сфере эксплуатации и обслуживания железнодорожных путей и иных нормативных актов, исходя из назначения железнодорожного пути.

* 1. Объект недвижимого имущества принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 25.11.2009г. 34АА №823406 (запись регистрации в ЕГРН № 34-34-01/227/2009-174 от 25.11.2009).
  2. Передача объекта недвижимого имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на него и обусловливает имущественную обособленность от иного имущества находящегося у Арендатора.
  3. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт объекта недвижимого имущества, не могут быть произведены без письменного разрешения Арендодателя.
  4. Стоимость улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя и неотделимых без вреда для арендованного Недвижимого Имущества, возмещению не подлежит. В случае, если Арендатор производит с письменного разрешения Арендодателя за счет собственных средств неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт арендуемого объекта недвижимого имущества, стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена Арендатору в счет арендной платы в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления Волгограда. Перерасчет арендной платы в порядке настоящего пункта договора оформляется дополнительным соглашением сторон, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Неотделимые улучшения объекта недвижимого имущества, являются муниципальной собственностью в соответствии с условиями договора аренды и не подлежат демонтажу по окончанию срока действия договора аренды. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора сумма понесенных Арендатором затрат возврату не подлежит.
  5. Объект недвижимого имущества может быть передано в субаренду третьим лицам в соответствии с действующим законодательством с письменного разрешения Арендодателя и при отсутствии задолженности по арендным платежам и пени.
  6. Объект недвижимого имущества, указанное в п. 1.1. настоящего договора, осмотрено Арендатором, соответствует всем требованиям, предъявляемым нормами действующего законодательства Российской Федерации к данному виду объекта недвижимого имущества и находится в удовлетворительном состоянии (с учетом нормального износа), позволяющем его использование в соответствии с назначением объекта недвижимого имущества и условиями настоящего договора. Арендатору известно о расположении объекта недвижимого имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора.
  7. При прекращении настоящего договора аренды арендованный объект недвижимого имущества должен быть возвращен Арендодателю в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями (без возмещения их стоимости), а также с учетом текущего или капитального ремонта объекта недвижимого имущества по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.
  8. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимого имущества, которые были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта недвижимого имущества.

**II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

1. Уведомить Арендатора о внесении изменений в договор и о досрочном расторжении договора в соответствии с требованиями законодательства РФ.
2. В случае действия договора сроком не менее одного года Арендодатель обязан передать настоящий договор все последующие изменения и дополнения к нему в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области для государственной регистрации (при условии представления Арендатором всех необходимых для регистрации документов).
   1. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:
      1. Использовать объект недвижимого имущества исключительно по его назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.
      2. Не использовать право аренды объекта недвижимого имущества в качестве предмета любых сделок, за исключением предоставления объекта недвижимого имущества в субаренду согласно п.1.7. настоящего договора.
      3. Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя действия, влекущие какое-либо обременение арендуемого объекта недвижимого имущества и (или) прав Арендатора, в том числе не передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором аренды другому лицу (перенаем, субаренда, безвозмездное пользование).
      4. За свой счет содержать железнодорожный путь в рабочем состоянии, пригодном для его использования, соблюдая правила безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
      5. Своевременно, за счет собственных средств, производить техническое обслуживание, текущий или капитальный ремонт объекта недвижимого имущества, при необходимости с привлечением уполномоченной на проведение таких работ, подрядной организации.
      6. Если произведенные неотделимые улучшения, в том числе изменение протяженности железнодорожного пути, капитальный ремонт объекта недвижимого имущества, будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется выполнить за собственные средства подготовку технической документации, необходимой для государственного технического (кадастрового) учета (в случае изменения свойств объекта недвижимого имущества, требующего внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимых для внесения таких изменений) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, иначе - восстановить прежнее состояние объекта недвижимого имущества.
      7. Если Арендатор не выполняет должным образом обязанность по поддержанию имущества в исправном состоянии и в результате неисправного состояния имущества причинен ущерб третьим лицам, то Арендатор несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам**.**
      8. Производить очистку железнодорожного пути и прилегающей территории от мусора, песка и снега собственными силами и за свой счет.
      9. Вносить арендную плату в установленные в п. 4.2. настоящего договора сроки.
      10. Соблюдать нормы и требования государственных надзорных органов при использовании арендованного объекта недвижимого имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность объекта недвижимого имущества.
      11. При обнаружении признаков аварийного состояния объекта недвижимого имущества немедленно устранить их и поставить об этом в известность Арендодателя. Письменно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с объектом недвижимого имущества – авария, пожар, арест, запрет на эксплуатацию, вынесенными государственными надзорными органами, и иных событиях, повлекших уничтожение (повреждение) или создающих угрозу уничтожения (повреждения) объекта недвижимого имущества, не позднее дня следующего за событием, и своевременно принимать все возможные и достаточные меры по устранению причин и последствий чрезвычайных ситуаций, а также по предотвращению разрушения или повреждения объекта недвижимого имущества.
      12. За месяц до истечения срока договора аренды в письменной форме сообщить Арендодателю о своих намерениях по продлению договора аренды на новый срок в соответствии с действующим законодательством*.* В случае несоблюдения указанного условия договор аренды считается прекратившим свое действие по окончанию срока, указанного в п. 8.1 настоящего договора.
      13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за одинмесяц, о предстоящем возврате объекта недвижимого имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при его досрочном прекращении, и сдать объекта недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными лицами, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем только после фактического освобождения Арендатором объекта недвижимого имущества.
      14. В случае если в результате действий (бездействия) Арендатора, в том числе непринятия им необходимых и своевременных мер, арендованный объект недвижимого имущества будет поврежден или уничтожен, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора восстановить своими силами и за свой счет объект недвижимого имущества до того состояния, в котором он его получил*,* или возместить причиненный ущерб в установленном законом порядке. В случае если при этом причинен ущерб третьим лицам, ответственность за его возмещение несет Арендатор.
      15. При реорганизации, изменении наименования**,** юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов в течение 10-ти дней письменно известить Арендодателя о произошедших измененияхс приложением подтверждающих документов.
      16. Заключить договор аренды не ранее 10 дней и не позднее 20 дней со дня публикации протокола аукциона либо не ранее 10 дней и не позднее 30 дней протокола заседания единой комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды – в случае если аукцион признан несостоявшимся.
      17. Обеспечивать представителям Арендодателя по первому требованию беспрепятственный доступ для осмотра арендуемого объекта недвижимого имущества, проверки целевого использования объекта недвижимого имущества и соблюдения условий договора. Предоставлять необходимую документацию и оказывать содействие (сопровождение, консультации специалистов) Арендодателю при проведении осмотра объекта недвижимого имущества, при необходимости с участием представителя Федеральной службы по надзору в сфере транспорта, для контроля за техническим состоянием арендуемого объекта недвижимого имущества, организацией выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию в сроки и объемах в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации железных дорог РФ. Обеспечивать беспрепятственный доступ к переданному объекту недвижимого имущества в любое время представителей аварийных служб для предотвращения и устранения аварий и чрезвычайных ситуаций.
      18. Своевременно оформлять все необходимые разрешительные документы для эксплуатации объекта недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
      19. Осуществлять эксплуатацию арендованного железнодорожного подъездного пути с обязательным соблюдением условий настоящего договора аренды и требований, установленных действующим законодательством РФ, правилами пожарной безопасности, Уставом железнодорожного транспорта Российской Федерации, Федеральным законом от 10 января 2003г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», Правилами эксплуатации и обслуживания железнодорожных путей необщего пользования, утверждённые приказом МПС России от 18 июня 2003 года № 26 и иными нормативными актами, исходя из назначения железнодорожного пути.

**III. ПРАВА СТОРОН**

* 1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:
     1. В любое время по своему усмотрению осуществлять проверку сохранности, состояния, целевого использования объекта недвижимого имущества, переданного Арендатору по настоящему договору, соблюдения условий договора.
     2. На возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий по настоящему договору.
     3. Досрочно расторгать договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.
  2. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО:
     1. Досрочно расторгать договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

**IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер арендной платы определен на основании  от и установлен  в сумме руб. в месяц и НДС в сумме руб. в месяц

Пересмотр цены договора в сторону увеличения осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Волгограда.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, направляемом Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса Арендатора (или вручаемом представителю Арендатора под расписку). В случае направления уведомления по почте, Арендатор считается получившим уведомление в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты отправления уведомления.

* 1. Внесение арендных платежей производится Арендатором ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным 100% на единый казначейский счет, открытый Управлению федерального казначейства по Волгоградской области в Отделении Волгоград г.Волгоград. ИНН 3444074200 КПП 344401001 УФК по Волгоградской области (департамент муниципального имущества администрации Волгограда). Банк получателя Отделение Волгоград г.Волгоград. Расчетный счет 40101810300000010003. БИК 041806001.КБК 120.ОКТМО 18701000.
  2. При оплате имеющейся задолженности по арендной плате за предыдущие расчетные периоды Арендатор обязан указать в платежных документах в поле «назначение платежа» наиболее ранний период (месяц) возникновения задолженности, в погашение которой засчитывается платеж. В случае неисполнения Арендатором указанной обязанности при оформлении платежных документов в части периода (месяца) платежа, при наличии задолженности Арендатора по арендной плате за предыдущие расчетные периоды, денежные средства, поступившие на единый казначейский счет в рамках настоящего договора, засчитываются сторонами в погашение ранее возникшей задолженности (погашение денежного обязательства, срок исполнения которого наступил ранее), независимо от расчетного периода, указанного Арендатором (либо третьим лицом за Арендатора в порядке ст. 313 ГК РФ) в платежных документах в поле «назначение платежа».
  3. НДС уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные Налоговым кодексом РФ, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора.
  4. Налоги и иные платежи в бюджет, связанные с арендованным объектом недвижимого имущества,, в арендную плату не входят и уплачиваются Арендатором самостоятельно.
  5. В случаях прекращения или досрочного расторжения настоящего договора арендная плата оплачивается Арендатором по день фактической сдачи объекта недвижимого имущества, по акту приема-передачи.

**V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
2. В случае невнесения арендных платежей в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателюпени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.
3. За невыполнение условий, указанных в п. 1.6. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателюнеустойку в размере квартальной арендной платы на дату установления нарушения.
4. За невыполнение обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.1., 2.2.2., 2.2.11., 2.2.18, 2.2.19. настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5% годовой арендной платы.
5. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, производится Арендатором на единый казначейский счет, указанный в п. 4.2. настоящего договора ине освобождает стороны от реального выполнения лежащих на них обязательств или реального устранения нарушений.
6. **ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
7. Договор может быть досрочно расторгнут:
   1. Решением суда по требованию Арендодателя в случаях:
      1. неисполнения Арендатором обязательств по п.п. 2.2.9., 2.2.18., 2.2.19.  настоящего договора и ненадлежащего или не по назначению использования Арендатором объекта недвижимого имущества в нарушение п. 1.2., 1.8. настоящего договора;
      2. существенного ухудшения состояния арендуемого Недвижимого Имущества по вине Арендатора;
      3. невнесения Арендатором арендной платы более 2-х раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством независимо от ее последующего внесения;
   2. По соглашению сторон.

**VII.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

1. Смена собственника арендуемого объекта недвижимого имущества не является основанием для прекращения действия настоящего договора.
2. Все споры по настоящему договору, возникающие между сторонами, рассматриваются в Арбитражном суде Волгоградской области в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Стороны согласились, что при подписании настоящего договора может использоваться

факсимильное воспроизведение подписи.

* 1. Вся переписка, связанная с договором осуществляется сторонами по адресам, указанным в настоящем договоре.
  2. Внесение изменений в условия договора, указанные в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. Иные изменения к настоящему договору осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.
  3. В случае заключения Арендатором с ОАО «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД») договора на эксплуатацию железнодорожных путей:
     1. Арендодатель не несет никакой ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) ОАО «РЖД» и Арендатора своих обязательств по данному договору;
     2. Арендодатель не несет никакой ответственности за вред (убытки, ущерб, в т.ч. экологический), причиненные ОАО «РЖД» и/или Арендатором третьим лицам при исполнении договора на эксплуатацию железнодорожного пути по настоящему договору;
     3. В случае наличия каких-либо претензий со стороны третьих лиц (в том числе государственных контрольных и надзорных органов) после заключения Арендатором с ОАО «РЖД» договора на эксплуатацию железнодорожного пути, все претензии и требования со стороны третьих лиц (в том числе государственных контрольных и надзорных органов), связанные с исполнением Арендатором договора с ОАО «РЖД», разрешаются Арендатором самостоятельно и за его счет, без перевыставления возможных сумм убытков и штрафных санкций Арендодателю;
     4. В случае наличия каких-либо претензий со стороны третьих лиц (в том числе государственных контрольных и надзорных органов) после заключения Арендатором с ОАО «РЖД» договора на эксплуатацию железнодорожного пути, все претензии и требования, предъявленные к Арендодателю со стороны третьих лиц (в том числе государственных контрольных и надзорных органов) компенсируются Арендодателю за счет Арендатора в бесспорном порядке в течение 30 дней с момента предъявления соответствующего требования;
     5. Арендатор обязуется урегулировать все вопросы, возникающие в случае заключения, исполнения и/или расторжения договора с ОАО «РЖД» своими силами и за свой счет без привлечения Арендодателя.

**VIII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия настоящего договора **с**  **по**  **.** По истечении указанного срока действие настоящего договора прекращается.

**IX. Форс – мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору в случае, если это невыполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами согласно

действующему законодательству.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в письменной форме незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

**X. К настоящему Договору прилагаются:**

Приложение 1. Ситуационный план объекта недвижимого имущества.

Вышеуказанное приложение является неотъемлемой частью настоящего договора.

XI. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

**ХII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР**

|  |  |
| --- | --- |
| Департамент муниципального  имущества администрации Волгограда  Адрес: Волгоград, 400131,  ул. Волгодонская, 16  Телефон 33-35-01  ИНН 3444074200  КПП 344401001        М.П. | Адрес:    Телефон  ИНН  КПП    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение 1

к договору аренды № от

Ситуационный план объекта недвижимого имущества, расположенное по адресу:

ул. им. Шопена, 17



**Арендодатель:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Г. БОРКУНОВА

М.П.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Е. АГЕЕВА

**Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.