**Д О Г О В О Р №**  залог

**аренды недвижимого имущества муниципальной**

**имущественной казны Волгограда**

**г.Волгоград**  **г.**

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

**I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1. На основании  от Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое имущество муниципальной имущественной казны Волгограда - нежилое помещение общей площадью – 126,6 кв.м, расположенное на 1 этаже по адресу: ул. им. Лодыгина, 1 (запись регистрации в ЕГРП № 34-34-01/071/2013-579 от 29.04.2013) (далее по тексту – Недвижимое Имущество). При этом акт приема-передачи Недвижимого имущества между сторонами не составляется. Недвижимое Имущество передано Арендодателем и принято Арендатором в день начала срока действия, указанного в договоре. Недвижимое имущество обременено ипотекой в пользу АО «БМ-Банк» (ранее Банк «Возрождение»(ПАО).
2. Арендованное Недвижимое Имущество будет использоваться для: .
3. Перечень помещений и их площадей, выкопировка из поэтажного плана помещений, передаваемых в аренду, прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение 1), при этом технический паспорт не передается.
4. Передача Недвижимого Имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на него и обусловливает имущественную обособленность от иного имущества находящегося у Арендатора.
5. Недвижимое Имущество может быть передано в субаренду третьим лицам в соответствии с действующим законодательством с письменного разрешения Арендодателя и Залогодержателя при отсутствии задолженности по арендным платежам и пени.
6. Недвижимое Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, осмотрено Арендатором, находится в исправном состоянии (с учетом нормального износа), позволяющем его использование в соответствии с назначением Недвижимого Имущества и условиями настоящего договора. Арендатору известно о расположении Недвижимого Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора в составе единого комплекса или объекта недвижимости.
7. При прекращении настоящего договора аренды арендованное Недвижимое Имущество должно быть возвращено Арендодателю по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

1.8. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Недвижимого Имущества, которые были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра 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.
	1. АРЕНДАТОР ОБЯЗУЕТСЯ:
		1. Использовать Недвижимое Имущество исключительно по его назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.
		2. Не использовать право аренды Недвижимого Имущества в качестве предмета любых сделок, за исключением предоставления Недвижимого Имущества в субаренду согласно п.1.5. настоящего договора.
		3. Содержать арендуемое Недвижимое Имущество в исправном состоянии, в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования помещений (зданий), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях),иными нормами, настоящим договором, производить его текущий ремонт. 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**.**

2.2.4. Оформить договоры: на техническое обслуживание арендуемого Недвижимого Имущества; на водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение арендуемого Недвижимого Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. Необходимые для заключения указанных договоров документы изготавливаются Арендатором самостоятельно. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров, письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Арендодателя.

* + 1. Вносить арендную плату в установленные в п. 4.2. настоящего договора сроки.
		2. Соблюдать нормы и требования государственных надзорных органов при использовании арендованного Недвижимого Имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Недвижимого Имущества.
		3. Письменно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с Недвижимым Имуществом – авария на инженерных сетях, пожар, арест, запрет на эксплуатацию, вынесенными государственными надзорными органами, и иных событиях, повлекших уничтожение (повреждение) или создающих угрозу уничтожения (повреждения) 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 Недвижимого Имущества.
		4. Поддерживать в надлежащем состоянии общее имущество многоквартирного дома (если

 арендованное Недвижимое Имущество является частью здания или помещения в нем), принимать долевое участие в финансировании ремонта общего имущества. Доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношений площади, переданной в аренду, к общей площади здания.

* + 1. Переустройство и (или) перепланировка Недвижимого Имущества может быть произведена Арендатором на основании решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки, выданного администрацией района Волгограда, на территории которого находится Недвижимое Имущество, в соответствии с действующим административным регламентом и при условии предварительного письменного согласования проведения работ с Арендодателем.

В случае проведения работ по переустройству и (или) перепланировке до принятия решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки, проведенные работы считаются самовольной перепланировкой и Арендатор обязан за счет собственных средств привести Недвижимое Имущество в прежнее состояние в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.

Стоимость любых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные улучшения, в том числе установленные Арендатором приборы учета являются муниципальной собственностью.

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю и сторонам по договорам, указанным в пункте 2.2.4 настоящего договора, не позднее чем за одинмесяц, о предстоящем возврате Недвижимого Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при его досрочном прекращении, и сдать Недвижимое Имущество Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными лицами, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями и копиями документации на подключение к инженерным коммуникациям и актами раздела границ, а также с учетом текущего ремонта Недвижимого Имущества. Акт приема-передачи подписывается Арендодателем только после фактического освобождения Арендатором Недвижимого Имущества.

2.2.11. В случае если в результате действий (бездействия) Арендатора, в том числе непринятия им необходимых и своевременных мер, арендованное Недвижимое Имущество будет повреждено или уничтожено, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора восстановить своими силами и за свой счет Недвижимое Имущество 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.

2.2.12. При реорганизации, изменении наименования**,** юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов в течение 10-ти дней письменно известить Арендодателя о произошедших измененияхс приложением подтверждающих документов.

* + 1. Осуществлять уборку и благоустройство прилегающей территории, соблюдать Правила благоустройства территории городского округа Волгоград, утвержденные решением Волгоградской городской Думы от 21.10.2015 №34/1091 «Об утверждении Правил благоустройства территории городского округа Волгоград». Самостоятельно производить вывоз и утилизацию бытовых отходов, используя собственный контейнер, либо путем заключения договора со специализированными предприятиями.
		2. 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.

2.2.15. Обеспечивать представителям Арендодателя и Залогодержателя по первому требованию беспрепятственный доступ для осмотра арендуемого Недвижимого Имущества, проверки целевого использования Недвижимого Имуществаи соблюдения условий договора. Предоставлять необходимую документацию и оказывать содействие (сопровождение, консультации специалистов) Арендодателю при проведении инвентаризации Недвижимого Имущества. Обеспечивать беспрепятственный доступ в переданное Недвижимое Имущество в любое время представителей аварийных служб для предотвращения и устранения аварий и чрезвычайных ситуаций.

2.2.16. В случае изготовления по инициативе Арендатора нового технического (кадастрового) паспорта на арендованное Недвижимое Имущество, один экземпляр такого паспорта (оригинал) Арендатор обязан передать Арендодателю не позднее 1 (одного) месяца с момента изготовления.

2.2.17. Участвовать в расходах на установку общедомовых приборов учета потребления ресурсов соразмерно арендуемым площадям муниципальной собственности. В арендуемом Недвижимом Имуществе установка приборов учета на электроэнергии, холодную и горячую воду осуществляется за счет средств Арендатора.

2.2.18. В случае, если арендованное Недвижимое Имущество является объектом культурного наследия или расположено в объекте культурного наследия, Арендатор обязан выполнять требования и условия, установленные Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и охранным обязательством № 0108 АРС/2012 от 15.06.2012. Арендатор несет бремя содержания передаваемого в аренду объекта культурного наследия с даты подписания настоящего договора.

**III. ПРАВА СТОРОН**

* 1. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО:
		1. В любое время по своему усмотрению осуществлять проверку сохранности, состояния, целевого использования 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.

***Для ИП и организаций***

**IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер арендной платы определен на основании  от и установлен  в сумме руб. (Ноль рублей 00 коп.) в месяц без учета НДС.

 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 по реквизитам:

 на единый казначейский счет, открытый Управлению федерального казначейства по Волгоградской области в Отделении Волгоград Банка России. ПолучательИНН 3444074200 КПП 344401001 УФК по Волгоградской области (департамент муниципального имущества администрации Волгограда). Банк получателя: Отделение Волгоград Банка России// УФК по Волгоградской области г.Волгоград. Счет банка получателя : 40102810445370000021.Счет получателя средств: 03100643000000012900. БИК 011806101.КБК 76811105074040100120 **.** ОКТМО 18701000.

Уплата  **неустойки (штрафа, пени)** производится Арендатором по тем же реквизитам получателя по **КБК 76811607090040000140** .

Прекращение обязательств в соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса РФ путем зачета однородного встречного требования не допускается.

* 1. 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».
	2. НДС уплачивается Арендатором в порядке и сроки, установленные Налоговым кодексом РФ, на расчетный счет отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора.
	3. Налоги и иные платежи в бюджет, связанные с арендованным Недвижимым Имуществом, в арендную плату не входят и уплачиваются Арендатором самостоятельно.
	4. В случаях прекращения или досрочного расторжения настоящего договора арендная плата оплачивается Арендатором по день фактической сдачи Недвижимого Имущества по акту приема-передачи.

***Для физических лиц и самозанятых граждан***

**IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Размер арендной платы определен на основании и установлен

 с учетом НДС.

 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 по реквизитам:

Получатель - УФК по Волгоградской области (департамент муниципального имущества администрации Волгограда, л/с 05293007050).ИНН 3444074200. КПП 344401001. БИК 011806101. Банк получателя: Отделение Волгоград Банка России// УФК по Волгоградской области г.Волгоград. Счет банка получателя : 40102810445370000021.Счет получателя средств: 03232643187010002900. ОКТМО 18701000.

Арендатор обязан указать в платежных документах в поле «назначение платежа» «Оплата арендной платы с учетом НДС».

Уплата  **неустойки (штрафа, пени)** производится Арендатором по реквизитам:

на единый казначейский счет, открытый Управлению федерального казначейства по Волгоградской области в Отделении Волгоград Банка России. ПолучательИНН 3444074200 КПП 344401001 УФК по Волгоградской области (департамент муниципального имущества администрации Волгограда). Банк получателя: Отделение Волгоград Банка России// УФК по Волгоградской области г.Волгоград. Счет банка получателя : 40102810445370000021.Счет получателя средств: 03100643000000012900. БИК 011806101.

**КБК 76811607090040000140**  **.** ОКТМО 18701000.

Прекращение обязательств в соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса РФ путем зачета однородного встречного требования не допускается.

* 1. 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».
	2. В случаях прекращения или досрочного расторжения настоящего договора арендная плата оплачивается Арендатором по день фактической сдачи 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. 1.5. 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., 2.2.7., 2.2.9. 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. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.16., 2.2.18  настоящего договора и ненадлежащего или не по назначению использования Арендатором Недвижимого Имущества в нарушение п. 1.2., 1.5., п.п. 2.2.9. 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 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.

7.5. Внесение изменений в условия договора, указанные в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев незначительной корректировки площади Недвижимого Имущества по результатам осуществляемой БТИ технической инвентаризации. Иные изменения к настоящему договору осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**VIII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия настоящего договора **с** **г. по**  **г.** 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. Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с

 экспликацией.

Приложение 2. Согласие Залогодержателя.

Приложение 3. Выписка из охранного обязательства.

Вышеуказанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

ХI. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**ХII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР**

|  |  |
| --- | --- |
| Департамент муниципального имущества администрации ВолгоградаАдрес: Волгоград, 400131, ул. Волгодонская, 16 Телефон 33-35-01 ИНН 3444074200 КПП 344401001      М.П.  | Адрес: Телефон ИНН КПП  Р/с  ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.ВОЛГОГРАДЕ Кор.счет 30101810500000000852БИК 041806852\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

 Приложение 1

 к договору аренды

 № от

Выкопировка из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с экспликацией.

**Г.ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. ЛОДЫГИНА, 1**

**1 этаж**

**Экспликация:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ ком** | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 11 | 12 | Часть площади общего пользования | **всего** |
| **кв.м.** | 14,4 | 16,9 | 4,0 | 2,7 | 1,5 | 28,1 | 20,1 | 11,2 | 27,7 | **126,60** |

 

 **Арендодатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись и печать)

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

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

 (подпись и печать)

 Приложение 2

 к договору аренды

 № от

Согласие Залогодержателя

 Приложение 3

 к договору аренды

 № от

Выписка из охранного обязательства № 0108 АРС/2012 от 15.06.2012