**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**недвижимого имущества, расположенного аул Ходзь улица Краснооктябрьская № 104**

**аул Ходзь «\_\_\_» декабрь 2020 г.**

Администрация Муниципального образования **«Ходзенское сельское поселение»**, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»** в лице Главы муниципального образования **Тлостнакова Рамазана Магомедовича,** действующего на основании Устава муниципального образования «Ходзенское сельское **поселение**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, вместе именуемые как **«Стороны»,** а каждый отдельно **«Сторона»** заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ далее «Договор» о нижеследующем:

1. **Определение понятий**

**«Аренда»** - означает переуступка объекта в платное во временное пользование и владение «Арендатору» с правом последующего выкупа для целей аренды, который согласован с действующим законодательством.

**«Дата регистрации»-** означает календарную дату в которой настоящий договор прошел государственную регистрацию в компетентных органах (РОСРЕЕСТРЕ) и вступает в юридическую силу.

**«Объект» -** означает для целей настоящего «Договора» недвижимого имущества расположенных по адресу Республика Адыгея аул Ходзь улица Краснооктябрьская № 104 в составе:

1. **Заверения и гарантии сторон**
   1. **Заверения «Арендодателя»**
2. Настоящим **«Арендодатель»** заверяет и гарантирует, что объект предаваемый по настоящему договору не является обремененным и не находящемся под арестом, отсутствуют иные запреты на совершение сделок в отношении такого **«Объекта»** передаваемого в аренду со стороны компетентных государственных органов.
3. Настоящим **«Арендодатель»** уведомляет об отсутствии прав третьих лиц в отношении передаваемого «Объекта» в аренду.
4. Настоящим **«Арендодатель»** гарантирует, что выступает от имени органа муниципального образования – главы муниципального образования «Ходзенское сельское поселение», наделенный полномочиями Совета народных депутатов «Ходзенское сельское поселение» ( решения Совета народных депутатов муниципального образования «Ходзенское сельское поселение»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что в случае перехода права собственности на передаваемый в аренду **«Объект»** настоящий договор не будет расторгнут или изменен в целом. При этом новый собственник «Объекта» автоматически приобретает статус **«Арендодателя»** по настоящему договору, а также связанных с таким статусом права и обязанности.
5. Настоящим **«Арендодатель»** удостоверяет, что отсутствуют какие-либо ограничения в учредительных документах и отсутствуют какие либо решения органов местного самоуправления **«Арендодателя»** и решения компетентных органов государственных, судебных органов или арбитражных учреждений, которые запрещают **«Арендодателю»** заключать настоящий «Договор» или передавать в аренду.
   1. **Заверения «Арендатора»**
6. Настоящим **«Арендатор»** должным образом уведомлен, что не существует никаких действительных обременений в отношении передаваемого «Объекта» в аренду, а также каких либо рисков, судебных, арбитражных разбирательств предметом которых являются применение обременений к данному **«Объекту».**
7. **«Арендатор»** считается должным образом уведомлен о факте об отсутствии прав третьих лиц в отношении **«Объекта»** предаваемого в аренду. **«Арендатор»** в дальнейшем не имеет права требовать расторжения данного договора досрочно в случае если «Арендодатель» каким то образом скрыл от «Арендатора» или не раскрыл перед «Арендатором» должным образом факт наличия прав третьих лиц.
8. **«Арендатор»** настоящим удостоверяет, что полномочия или право на заключение данного **«Договора»** не ограничено учредительными документами такого юридического лица. Отсутствуют какие-либо решения участников о запрете «Арендатором» данного Договора. Если же такие ограничения имеют место **«Арендатор»** гарантирует, что получил все необходимые согласия на совершение подписания данного **Договора.**
9. **Предмет договора.**
   1. **Общие положения о передаче «Объекта» в Аренду.**
      1. Арендодатель фактически передает Объект Арендатору в Дату подписания договора и акта передачи.
      2. Стороны настоящим согласовали, что Арендатор не вправе передавать полностью или часть Объекта в последующею субаренду или субнайм третьим лицам.
      3. Передача Объекта в Аренду, а также возврат Объекта из такой Аренды оформляется Актом передачи Объекта в Аренду и Актом возврата Объекта из Аренды соответственно (далее "Акты приема-передачи Объекта").
      4. Уклонение одной из Сторон от подписания Актов приема-передачи Объекта следует считать отказом такой Стороны от выполнения обязательств, прямо предусмотренных действующим Договором. Как следствие, Сторона, чьи интересы и права нарушаются в связи с отказом другой Стороны от подписания Актов приема-передачи Объекта, имеет право требовать в судебном порядке возмещения упущенной выгоды по причине невозможности получения Объекта в Аренду/возврата Объекта
      5. Объект передается по настоящему договору в Аренду со всей технической документацией и/или сертификацией (если такие предусмотрены), а также со всеми иными принадлежностями (если такие предусмотрены) которые являются частью такого Объекта.
   2. **Последующий выкуп Объекта из Аренды.**
      1. Стороны настоящим договорились, что в соответствии с действующим законодательством № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», по истечении двух лет «Объект» отчуждается в порядке установленными муниципальными правовыми актами.
   3. **Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ декабря 2020 г по \_\_\_\_\_ декабря 2025 гг.**
   4. Договор, подлежит государственной регистрации и вступает в законную силу со дня таковой регистрации. Все расходы по изготовлению технической документации на арендуемое имущество и государственной регистрации договора несет Арендатор. В течение 2-х месяцев с момента подписания договора Арендатор представляет Арендодателю копию расписки, выданной Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Адыгея в подтверждение приема необходимых для государственной регистрации документов.
   5. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами, с даты подписания акта приема-передачи нежилого помещения.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1.** **Арендодатель обязуется:**

**4.1.1.** В пятидневный срок со дня подписания Договора передать Арендатору по акту приема-передачи нежилое помещение, указанное в разделе 3 настоящего Договора. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Арендодателя и Арендатора. Указанный акт прилагается к договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

**4.1.2.** Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых нежилых помещений и поддержанию их в надлежащем состоянии.

**4.1.3**. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие в устранении их последствий.

**4.1.4**. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

**4.1.5.** Осуществлять контроль за перечислением арендной платы.

**4.1.6**. Осуществлять претензионно-исковую работу в случае невыполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

**4.2. Арендатор обязуется:**

**4.2.1.** Не позднее пяти дней со дня подписания настоящего Договора принять у Арендодателя нежилое помещение, указанные в договоре по акту приема-передачи.

**4.2.2**. Использовать нежилое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в настоящем Договоре.

**4.2.3.** В течение 5 дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры: на оплату расходов, связанных с коммунальными услугами и текущей деятельностью по содержанию арендуемого помещения и прилегающей территории; с ресурсно-снабжающими организациями: энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и с региональным оператором в сфере обращения с отходами. Самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, необходимые для нормальной эксплуатации арендуемого нежилого помещения. Своевременно и в срок исполнять предписания ресурсно-снабжающих организаций. Затраты осуществлять за свой счет.

**4.2.4.** Соблюдать в арендуемом нежилом помещении требования санитарно-эпидемиологических норм и правил, правил пожарной безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого нежилого помещения.

**4.2.5**. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого нежилого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и согласования с собственником. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого нежилого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а нежилое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

**4.2.6.** Производить за свой счет, текущий и капитальный ремонт арендуемого нежилого помещения. Своевременно и за свой счет производить поверку приборов учета энергоносителей.

**4.2.7**. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, передать Арендодателю безвозмездно по акту приема-передачи все произведенные в арендуемом нежилом помещении перепланировки и переоборудования, а также отделимые и неотделимые улучшения, произведенные без письменного согласования с Арендодателем и собственником.

**4.2.8**. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного разрешения Арендодателя и согласования с собственником.

**4.2.9.** Предоставлять представителям Арендодателя и собственника возможность беспрепятственного доступа в арендуемое нежилое помещение для их осмотра и проверки соблюдений условий Договора.

**4.2.10.** Вносить арендную плату в установленные Договором сроки, а также оплачивать по отдельным договорам коммунальные и эксплуатационные услуги.

**4.2.11**. Ежемесячно представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы в установленные Договором сроки.

**4.2.12.** За 30 (тридцать) дней до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора на новый срок. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в продлении срока действия настоящего Договора.

**5. Арендная плата**

**5.1.** В соответствии с расчетом рыночной стоимости недвижимого имущества выполненным независимым оценщиком, размер стоимости объекта на срок действия договора и составляет 7510(семь тысяч пятьсот десять) арендная плата, или 125,1 **рубл.** (сто двадцать пять) в месяц с учетом НДС:

Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы с момента подписания акта приема и передачи помещения за каждый день использования и вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа начала каждого месяца в размере 125,1 рубля**.** (сто двадцать пять) в месяц с учетом НДС:

Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными частями из расчета за календарный год безналичным порядком на расчетный счет указанный в настоящем договоре.

**5.2.** Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.

**5.3.** Эксплуатационные расходы, в т.ч. коммунальные услуги, перечисляются Арендатором самостоятельно по договорам, заключенным с соответствующими эксплуатационными и ресурсно-снабжающими организациями в сроки, установленные определенными договорами.

**5.4.** Не использование помещения не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

**6. Ответственность сторон**

**6.1.** В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные в п. 3.1 настоящего Договора, последний уплачивает в бюджет пени 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

**6.2.** Арендатор несет полную материальную ответственность за последствия несоблюдения требований, предусмотренных в настоящем Договоре.

**6.3**. Уплата неустойки (пени), штрафа, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств или устранения нарушений.

**6.4.** В случае предоставления Арендатором помещений в субаренду без разрешения Арендодателя размер арендной платы может быть увеличен в 5 -ти кратном размере в одностороннем порядке.

**6.5.** Меры ответственности Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, применяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Изменение, расторжение, прекращение действия договора**

**7.1.** Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

**7.2.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке Арендодателем, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора.

**7.2.1.** При неуплате Арендатором арендной платы в срок, установленный в Договоре, более двух месяцев подряд.

**7.2.2.** При использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в Договоре.

**7.2.3.** При ухудшении Арендатором состояния арендуемого недвижимого имущества, инженерного оборудования в недвижимого имущества и прилегающих территорий к ним,

**7.3.** Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

**7.4.** Арендатор имеет право расторгнуть Договор аренды в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.5.** Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя обязательства по Договору, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего Договора.

**8. Субаренда**

**8.1.** Арендатор вправе передавать часть или полную часть арендуемого нежилого помещения в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя.

**8.2.** Обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого нежилого помещения в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате, договорам обслуживания.

**8.3.** Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

**8.4.** При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды прекращает свое действие.

**8.5.** Арендатор обязан за 30 дней письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

**9. Рассмотрение споров сторонами**

**9.1.** Стороны обязуются разрешать все споры и разногласия, которые могут возникнуть между ними из применения или толкования настоящего Договора, путем прямых двусторонних переговоров.

**9.2.** Если спор не будет урегулирован между Сторонами путем переговоров, он подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Российской Федерации.

**10. Дополнительные условия**

**10.1.** Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемое нежилое помещение, не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый владелец становится правопреемником Арендодателя по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового владельца.

**10.2.** Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

**10.3.** Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

**10.4.** При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить об этом другой Стороне.

**10.5.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и Росреестра, имеющих одинаковую юридическую силу.

***Приложение к договору:***

1. *Акт приема-передачи нежилого помещения в аренду (Приложение № 1).*

*2. Расчет годовой арендной платы (Приложение № 2).*

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ** | **АРЕНДАТОР** |
| Администрация МО «**Ходзенское** сельское поселение»  Глава МО Тлостнакова Рамазана Магомедовича.., действующий на основании Устава,  ГРКЦ НБ Респ. Адыгея Банка России г. Майкоп ИНН 0101005823 КПП 0101005823 БИК: : 047908001  р/с: : 047908001 л/с: 40204760327  ОКАТО : 79215845000  Юридический адрес:индекс Республика Адыгея, Кошехабльский район, аул Ходзь, ул.Краснооктябрьская, 104.  тел. 9-989-754-44-44; (87770)9-67-40 |  |
| |  | | --- | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Р.М. Тлостнаков/**  **М.П.** | |  |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

*(ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА)*

***Приложение к договору***

***Аренды имущества № 32 от 18 ноября 2020 г***

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Заключение № 131/1/19 от 28.05.2019 г.

ООО «Экспертная компания «ФИНЭКА» сообщает, что согласно Договору на проведение оценки № 131/1/19 нами определена величина месячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, "Кошехабльский рай-он, а. Ходзь, ул. Краснорктябрьская, 104, в том числе:

-Административное здание. Площадь общая 971,8 кв. м.

площадью 7082 кв. м.

На основании предоставленного отчета об оценке и данных Справочника оценщика недвижимости-2018. административные здания годные типы объектов.» под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018 год, стоимость величины арендной платы была рассчитана следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| Рыночная стоимость на основании данных Отчета об оценке руб. | 1767 |
| ■ еэффициент капитализации | 0,0715 |
| ЧОД | 0 |
| коэффициент недозагрузки | 1 |
| ПВД | 0 |
| Исходы на содержание | 1 |
| 'годовая арендная плата, руб. | 1502 |
| месячная арендная плата, руб. | 125,1 |

Согласно с расчетом рыночной стоимости аренды недвижимого имущества выполненным независимым оценщиком, размер арендной платы устанавливается на срок действия договора и составляет 7510 (семь тысяч пятьсот десять рубл) арендная плата, или 125,1 **рубл.** (сто двадцать пять рубля) в месяц с учетом НДС:

Оплата аренды производится Арендатором самостоятельно ежемесячно до 10 числа, следующего за отчетным месяцем. Арендная плата по настоящему Договору, рассчитанная в установленном порядке, в полном объеме подлежит перечислению Арендатором и зачисляется на счет Арендодателя: