Приложение № 2

 к документации об аукционе

 Проект договора аренды

нежилого помещения

 **Муниципальное образование Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области,** включенное в государственный реестр муниципальных образований Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу 08.02.2006 года за регистрационным номером RU47503312, свидетельство о включении муниципального образования в государственный реестр муниципальных образований 006291, Устав муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, утвержден Решением Совета депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение № 9 от 19 марта 2009 года, зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.06.2009 года № RU475033122009001, от имени которого действует **Администрация муниципального образования** **Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области** (зарегистрирована администрацией Волховского района Ленинградской области 22 июня 1994 года № N 422, внесена в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024702050658 Инспекцией МНС РФ по Волховскому району Ленинградской области 03 декабря 2002 года, ИНН – 4718002844, КПП - 471801001), действующая на основании Положения, утвержденного Решением Совета депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области 26 января 2017 года № 5, в лице главы администрации ***Снегиревой Татьяны Александровны***, действующей на основании Решения Совета депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области Четвертого созыва от 28.10.2019 года № 18, распоряжения администрации муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 29.10.2019 года № 47-к, именуемая в дальнейшем ***«Арендодатель»***, с одной стороны, а также \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (внесено в ЕГРЮЛ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем **“*Арендатор*”,** с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с решением единой комиссии администрации муниципального образования Хваловское сельского поселения Волховского муниципального района Ленинградской области (Протокол аукциона №\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий Договор аренды, именуемый в дальнейшем ДОГОВОР, о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

* 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилые помещения, площадью 38,6 кв.м, являющиеся частями помещения № 1 (кадастровый номер 47:10:0904001:649), именуемые далее Объектом, расположенные по адресу: Ленинградская область, Волховский район, дер. Хвалово, д. 1.

Для использования под нежилые цели: *для осуществления предпринимательской деятельности.*

Наличие коммуникаций: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение.

 1.2. Помещение № 1 с кадастровым номером 47:10:0904001:649, расположено в здании администрации, назначение: нежилое, общая площадь 389,7 кв.м, адрес объекта: Ленинградская область, Волховский район, Хваловское сельское поселение, д. Хвалово, д. 1. Помещение № 1 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись регистрации № 47:10:0904001:649-47/049/2020-1 от 23.12.2020.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Своевременно передать Арендатору Помещение в состоянии, отвечающем
условиям (характеристикам), указанным в акте приема-передачи (Приложение №1 к договору).

Арендодатель не отвечает за недостатки Помещения, которые были заранее
известны Арендатору, либо должны были быть им обнаружены во время осмотра
Помещения и проверки исправности инженерных систем при передаче Помещения по
акту приема-передачи.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Своевременно принять от Арендодателя Помещение по акту приема-
передачи. Использовать объект в соответствии с п. 1.1. договора.

2.2.2. Своевременно и в полном объеме производить расчеты по арендной плате и
иные платежи в соответствии с условиями, указанными в разделе 3 настоящего договора,
в течение всего периода пользования Помещением.

2.2.3. Содержать Помещение в исправном состоянии, производить за свой счет
текущий ремонт Помещения.

2.2.4. Незамедлительно извещать Арендодателя обо всех обнаруженных в
Помещении повреждениях, дефектах, неисправностях и авариях, в т.ч. инженерных
систем.

2.2.5. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине
Арендатора принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за
свой счет, либо возместить расходы Арендодателя на устранение данных аварий и их
последствий.

2.2.6. Строго соблюдать правила пожарной безопасности и требования охраны
труда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Соблюдать в арендуемых помещениях правила и нормы, установленные в отношении видов деятельности Арендатора и специфики арендуемого им помещения. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, и иных органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне объекта.

2.2.7. Не производить перепланировок, переоборудования и капитальный ремонт
Помещения без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в
Помещение для контроля за его целевым использованием и соблюдением обязательств
Арендатора. Заключит договора на предоставление коммунальных услуг ( электорэнергию, тепло и водоснабжение и водоотведение и другие расходы, связанные с содержанием объекта).

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки без письменного разрешения
арендодателя, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение
предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их
к иному лицу (договор залога, субаренды и т.д.).

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о
предстоящем освобождении Помещения в случае досрочного расторжения настоящего
договора.

2.2.11. По истечении срока действия договора или при его досрочном расторжении
Арендатор обязан освободить и возвратить Арендодателю Помещение по акту приема-
передачи в трехдневный срок в том состоянии, в котором оно было передано, с учетом
нормального износа. При этом безвозмездно передать Арендодателю все произведенные в
Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность
Помещения и неотделимые без нанесения вреда Помещению.

2.2.12. Арендатор самостоятельно заключает договора на предоставление электроэнергии, теплоснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, пользование телефонной связью, и других расходов, связанных с содержанием Помещения и прилегающей территории.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер годовой арендной платы за Помещение, без НДС, составляет \_\_\_\_\_\_\_, из расчета \_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 (один) месяц не включая НДС, коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные платежи.

 Внесенный Арендатором задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек засчитывается в счет арендной платы по Договору.

 3.2. Перечисление арендных платежей производятся по следующим реквизитам:

• Оплачивается арендная плата за помещение (я):

Получатель:

УФК по Ленинградской области (Администрация муниципального образования Хваловское сельское поселение, л/сч 04453000890)

ИНН 4718002844/ КПП 470201001

ОКТМО 41609468

К/сч 03100643000000014500

СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург

ЕКС 40102810745370000098

БИК ТОФК 044030098

КБК 851 111 05035 10 0000 120

• Оплачивается НДС:

 В соответствии с действующим налоговым законодательством.

3.2. Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения в соответствии с п. 2.1.1
настоящего договора.

3.3. Изменение реквизитов Арендодателя не является основанием для внесения
изменений в договор и изменяется путем направления уведомления.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, в размере, установленном п. 3.1. настоящего договора, без
выставления счета Арендодателем путем перечисления денежных средств на счет,
указанный Арендодателем в настоящем договоре.

3.5. Арендатор ежемесячно оплачивает расходы за электроэнергию, теплоснабжение, отопление, водоснабжение, канализацию, пользование телефонной связью, и другие расходы, связанные с содержанием Помещения и прилегающей территории. Указанные расходы в сумму арендной платы по договору не входят. Арендатор самостоятельно заключает договора на предоставление указанных услуг.

3.6. Арендатор за свой счет заключает договоры и осуществляет платежи,
связанные с загрязнением окружающей среды.

 3.7. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы в сторону
увеличения. Размер арендной платы может быть изменен не чаще одного раза в год на основании:

- отчета независимого оценщика, в случае существенного улучшения технического состояния арендуемых помещений (отдельных помещений), достигнутого за счет затрат Арендодателя;

- размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор аренды.

Арендодатель обязан за один месяц до предполагаемой даты изменений письменно сообщить Арендатору об изменении размера арендных платежей в сторону увеличения.

Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением,
подписываемым Сторонами, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.8. Арендная плата считается внесенной с момента поступления денежных средств
на счет, указанный Арендодателем в настоящем договоре.

**4. ПОРЯДОК И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. В соответствии со ст.425 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного ими Договора применяются к их отношениям, возникшими **с** **"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует **до** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2028 года.**

Передача Помещения Арендатору и возврат Помещения Арендодателю
оформляются подписанным Сторонами соответствующим актом приема-передачи.
Моментом передачи Помещения является дата подписания Сторонами акта приема-
передачи.

4.2. Условия настоящего договора не могут быть пересмотрены в период его
действия по предложению одной из Сторон, за исключением п. 3.7 Договора. Изменения
рассматриваются в десятидневный срок.

В случае получения отказа Арендатора на предложение Арендодателя подписать
направленное Арендатору дополнительное соглашение об изменении условий настоящего договора либо неполучения ответа от Арендатора в десятидневный срок со дня его получения, Арендодатель вправе незамедлительно в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и требовать освобождения Помещения.

4.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему
договору и незамедлительно расторгнуть настоящий договор досрочно в одностороннем
(внесудебном) порядке с письменным уведомлением Арендатора о расторжении
настоящего договора в следующих случаях:

4.3.1. Отказа Арендатора от подписания акта приема-передачи Помещения.

4.3.2. Неоднократного нарушения Арендатором своих обязательств по договору.

4.3.3. При предоставлении Арендатором Помещения иным лицам, в том числе при
передаче Арендатором Помещения либо его части в субаренду без письменного
согласования с Арендодателем.

4.3.4. При проведении переоборудования или перепланировки Помещения либо его
частей без письменного согласования с Арендодателем.

4.3.5. При нарушении правил пожарной безопасности.

4.3.6. При возникновении задолженности Арендатора по внесению установленной договором и последующими изменениями к нему арендной платы за объект, более 2-х раз подряд по истечению сроков, установленных для внесения п. 3.4 договора независимо от ее последующего внесения.

4.3.7. В случае, если Арендатор своими действиями либо бездействием ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.

4.3.8. При наличии других оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.4. При расторжении Арендодателем настоящего договора в одностороннем
порядке Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об отказе от
исполнения (расторжении) договора с указанием причины такого отказа и сроке
освобождения Помещения Арендатором. При этом Арендатор обязан не позднее
указанной в уведомлении даты возвратить Помещение Арендодателю.

4.5. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в
случаях и в порядке, установленных действующим законодательством Российской
Федерации.

4.6. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в
судебном порядке, а также в иных случаях, установленных настоящим договором и
действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Арендатора от
обязанности по исполнению условий договора и от ответственности за его нарушение.

**5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

5.1. Стороны не несут ответственности за невыполнение обязательств по
настоящему договору, если невозможность их выполнения явилась следствием
обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как стихийные бедствия или
военные действия, непосредственно влияющих на выполнение обязательств по договору.

5.2. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства по настоящему
договору, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменном виде о
препятствии, связанном с действием обстоятельств непреодолимой силы, но в любом
случае не позднее десяти дней после их начала.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. . За несвоевременное перечисление арендной платы Арендатор обязан уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

б.2. За несвоевременный возврат Помещения по акту приема-передачи (возврата)
по окончании срока договора или при досрочном расторжении договора Арендатор
уплачивает неустойку в трехкратном размере от суммы арендной платы за просроченный
период.

б.3. В случае нецелевого использования Помещения (его частей) без письменного
согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный Арендодателем в настоящем договоре, штраф в размере 1/3 (одной трети) суммы годовой арендной платы.
б.4. Неустойки, указанные в настоящем договоре, считаются начисленными с
момента предъявления претензий в письменной форме. В случае не предъявления таких
претензий размер неустойки составляет ноль рублей.

б.5. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим договором, не
освобождает Арендатора от выполнения принятых на себя обязательств или устранения
нарушений, а также от возмещения Арендодателю причиненных им убытков.

6.6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем договоре,
применяются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской
Федерации.

6.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе или вине
Арендатора, с последнего взимается неустойка в размере месячной арендной платы.
Арендодатель имеет право зачесть сумму авансовых платежей по арендной плате в счет
уплаты неустойки, предусмотренной настоящим пунктом.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего
договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. Все споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на разрешение
в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Изменения и дополнения к настоящему договору по соглашению Сторон и в
одностороннем порядке не допускаются, за исключением п. 3.7 Договора.

 8.2. Настоящий договор составлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. По всем вопросам, не урегулированным положениями настоящего договора,
применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Каждая из Сторон обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить другую
Сторону о своей реорганизации либо изменении своего наименования, местонахождения
или реквизитов.

8.5. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

**8.1.** Акт приёмки**–**передачи Объекта.

Приложение № 1 к договору

 аренды муниципального

 недвижимого имущества

 № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

### АКТ

**приема-передачи**

 составлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

 Мы, нижеподписавшиеся, **глава администрации МО Хваловское сельское поселение** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** от Арендодателя, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемый в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Арендодатель сдает, а Арендатор принимает нежилые помещения, площадью 38,6 кв.м, являющиеся частями помещения № 1(кадастровый номер 47:10:0904001:649), расположенные по адресу: 187435, Ленинградская область, Волховский район, д. Хвалово, д. 1.

Нежилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации.

 Стороны друг к другу претензий не имеют.

**Арендная плата за пользование вышеуказанным помещением взимается с момента передачи арендуемого помещения согласно настоящему акту.**

Подписи сторон:

От Арендодателя: Арендатор:

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

Глава администрации

МО Хваловское сельское поселение