Приложение № 2

**Проект Договора аренды № \_\_\_**

**недвижимого имущества, являющегося собственностью**

**муниципального образования «Город Балабаново»**

г. Балабаново « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново», именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице главы Администрации Сергея Павловича Галкина, действующего на основании Положения об Администрации (исполнительно-распорядительном органе) городского поселения «Город Балабаново», утвержденного решением Городской Думы городского поселения «Город Балабаново» от 31 мая 2007 года № 38-д, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ая) в дальнейшем «Покупатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», с соблюдением требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» на основании протокола № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года об итогах проведения аукциона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора недвижимое имущество – Нежилые помещения № 2, № 3, № 4, № 5 общей площадью 52,2 кв.м. (в том числе места общего пользования 14,8 кв.м.) расположенные в помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, площадь 60 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87, кадастровый номер: 40:03:112901:1823 (запись ЕГРН № 40-40/003-40/003/002/2016-1900/1 от 24.06.2016) (далее Имущество).

1.2. Указанное в п. 1.1. имущество передается Арендатору для использования в целях предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты.

1.3. Передача указанного в п. 1.1. имущества осуществляется Арендодателем по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего Договора.

1. **Арендная плата и порядок расчета**

**2.1**.Арендная плата, установленная в соответствии с протоколом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года об итогах проведения аукциона и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в месяц без учета НДС, НДС Арендатор перечисляет на расчетный счет федерального бюджета самостоятельно.

**2.2.** Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: УФК по Калужской области (Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»)

Номер казначейского счета (поле банковского счета): 03100643000000013700

Номер банковского счета (поле корреспондентского счета): 40102810045370000030

БИК ТОФК: 012908002 Банк: ОТДЕЛЕНИЕ КАЛУГА БАНКА РОССИИ// УФК по Калужской области г. Калуга ОКТМО: 29606105, КБК 00311105075130000120, ИНН 4003005597, КПП 400301001, назначение платежа: «Арендная плата по договору № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_».

В случае изменения реквизитов Арендодатель направляет об этом соответствующее уведомление Арендатору. Арендная плата подлежит внесению Арендатором по новым реквизитам на основании Договора и уведомления без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

**2.3.**Арендная плата в сумме установленной п. 2.1. Договора вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя авансом до 10 числа каждого оплачиваемого месяца.

**2.4**.Обязательство Арендатора по внесению безналичного платежа считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

1. **Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязан:**

3.1.1. Предоставить Арендатору имущество, указанное в п.п. 1.1. Договора для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными настоящим договором по акту приема -передачи.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и иным нормативным актам.

3.1.3. Принять от Арендатора по передаточному акту помещение в 5-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

**3.2.Арендодатель вправе:**

3.2.1.Требовать выполнения условий настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.2.2.Запрашивать отчеты и другую необходимую информацию о его использовании и состоянии;

3.2.3.Пользоваться иными правами и полномочиями собственника, представленными действующим законодательством РФ;

3.2.4.Иные права предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

**3.3.Арендатор обязан:**

3.3.1. Принять имущество по акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором;

3.3.2.Использовать объект исключительно по прямому назначению, определенному п. 1.2. настоящего Договора.

3.3.3. Вносить арендную плату в установленный Договором срок.

3.3.4. Пользоваться Имуществом в соответствии с условиями Договора.

3.3.5. Заключить договора на оплату связанные с предоставлением коммунальных услуг, вывозом ТКО, иные расходы, связанные с содержанием Имущества на срок установленный в п. 5.1. Договора.

3.3.6.Самостоятельно оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги.

3.3.7. Нести расходы на содержание Имущества и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

3.3.8. Своевременно, за счет собственных средств осуществлять текущий ремонт переданного настоящим Договором имущества, обеспечив его возобновление за счет собственных средств, при этом не подлежат возмещению затраты понесенные на устройство такого улучшения. Произведенные Арендатором отделимые и неотделимые без вреда для конструкции улучшения являются муниципальной собственностью. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств, возмещению не подлежит.

3.3.9. Если вследствие аварии, воздействия внешних факторов или иных непредвиденных причин состояние имущества ухудшилось, Арендатор обязан за свой счет произвести неплановый текущий ремонт.

3.3.10. Не производить перепланировку, капитальный ремонт и реконструкцию Имущества, указанного в п. 1.2 Договора, без письменного согласия Арендодателя.

3.3.11. В случае гибели (повреждения) арендуемого имущества по вине Арендатора возместить Арендодателю весь ущерб от гибели (повреждения) по рыночным ценам, кроме случаев, когда ущерб произошел вследствие форс-мажорных обстоятельств

3.3.12. В течение всего срока аренды имущества Арендатор обеспечивает его охрану за свой счет.

3.3.13. Арендатор за свой счет обязан обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности, соблюдение и поддержание его работниками и посетителями противопожарного режима.

3.3.14. Арендатор за свой счет должен содержать имущество в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечивать соблюдение санитарных норм и правил.

3.3.15. Для поддержания имущества, его конструктивных элементов и оборудования в исправном состоянии Арендатор за свой счет осуществляет техническое обслуживание находящихся в помещениях, указанных в п. 1.2.договора, инженерных систем и оборудования в соответствии с эксплуатационной документацией и нормативными актами.

3.3.16.Соблюдать правила благоустройства и санитарного содержания прилегающей территории;

3.3.17. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.18. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление в арендной платы и неустойки, установленных Договором.

3.3.19. Арендатор не вправе осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а именно; сдавать Имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц без письменного согласия Арендодателя.

3.3.20. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, контроля его использования и техническим состоянием, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.21. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока Договора.

3.3.22. В течение месяца после вступления в силу Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения переданного Имущества на весь срок действия Договора. Надлежащим образом оформленный страховой полис, представляется Арендодателю.

3.3.23. После прекращения действия Договора, вернуть Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором его получил, с учетом нормального износа, связанного с эксплуатацией. Если при возврате будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте возврата.

3.3.24. Если Арендатор не возвратил имущество либо возвратил несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Когда указанная арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3.3.25. Не размещать на фасадах, крыше объектов аренды рекламу без предварительного письменного согласия Арендодателя.

**4. Арендатор вправе:**

4.4.1. Пользоваться переданным ему имуществом в соответствии с его назначением.

4.4.2. С письменного согласия арендодателя производить за счет собственных средств капитальный ремонт арендуемого имущества.

**5.Ответственность сторон**

5.1. Ответственность Арендодателя:

5.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.3, Арендатор обязан оплатить, пени в размере 0,2 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке предусмотренном п. 2.2. Договора.

5.3. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

5.4.Ущерб, понесенный одной из сторон в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой стороной своих обязательств по настоящему Договору, возмещаются ей в порядке, установленным законодательством Российской Федерации.

**6.Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., но в любом случае до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Договор подлежит обязательной регистрации силами и за счет Арендодателя в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области в течении 10 дней с момента его подписания.

6.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**7. Изменение и расторжение Договора**

7.1.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон только по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.4. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя также и при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных п. п. 3.3.1- 3.3.17, 3.3.19, 3.3.20. 3.3.22, 3.3.25, п. 6.3.

7.5. Стороны вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке ст. 450.1 ГК РФ.

**8.Заключительные положения**

8.1.Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене адресов и реквизитов не позднее 5 дней с момента таких изменений.

8.2.Настоящий договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

## 9.Особые условия

9.1. Арендатор не вправе совершать сделки, противоречащие условиям настоящего договора. Нарушение условий настоящего договора при совершении сделок от имени Арендодателя является основанием для признания их недействительными.

9.2.Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

9.3.В случае не достижения соглашения Сторонами в процессе переговоров споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Калужской области.

9.4.Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

9.5. Все юридически значимые сообщения (в том числе претензии) должны направляться посредством электронной почты по следующим адресам:

9.5.1. Арендодатель – [gp\_balabanovo@adm.kaluga.ru](mailto:gp_balabanovo@adm.kaluga.ru)

9.5.2. Арендатор- ­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.6. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по договору влекут для получающей их стороны гражданско-правовые последствия с момента доставки сообщения ей или ее представителю.

9.7. Сообщение считается доставленным и в случае, если оно поступило лицу, которому направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.8. Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

**10.Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| Администрация (исполнительно - распорядительный  орган) городского поселения  "Город Балабаново"  Адрес: 249000,Калужская область,  г. Балабаново, ул. 1 Мая,9а,  ОГРН: 1024000535998, ОКПО 04029160  ИНН 4003005597/КПП 400301001  Банковские реквизиты:  р/с 40204810200000000302  Банк: Отделение Калуга, г. Калуга  БИК 042908001 |  |

**11. Подписи сторон.**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

**Акт приема – передачи к договору аренды № \_\_\_**

**недвижимого имущества, являющегося собственность**

**муниципального образования «Город Балабаново» от « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

г. Балабаново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице временно исполняющего обязанности главы Администрации Сергея Павловича Галкина, действующего на основании Положения об Администрации (исполнительно-распорядительном органе) городского поселения «Город Балабаново», утвержденного решением городской Думы городского поселения «Город Балабаново» от 31.05.2007 года № 38-д, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ая) в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», с соблюдением требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» на основании протокола № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года об итогах проведения аукциона, составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает недвижимое имущество – Нежилые помещения № 2, № 3, № 4, № 5 общей площадью 52,2 кв.м. (в том числе места общего пользования 14,8 кв.м.) расположенные в помещение, назначение: нежилое, этаж № 1, площадь 60 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново-1, ул. Дзержинского, д. 87, кадастровый номер: 40:03:112901:1823 (запись ЕГРН № 40-40/003-40/003/002/2016-1900/1 от 24.06.2016)2. Претензий по состоянию недвижимого имущества, указанного в п. 1 настоящего акта приема-передачи у Арендатора не имеется.

3. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора аренды № \_\_\_

недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Город Балабаново», от « \_\_ » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
| **Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения «Город Балабаново»** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |