Приложение № 2

к документации об аукционе

**Проект ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**недвижимого имущества**

город Любим «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.

От имени Любимского муниципального района Администрация Любимского

муниципального района Ярославской области, в дальнейшем именуемая Арендодатель, в лице Главы администрации Любимского муниципального района Ярославской области Кошкина Александра Викторовича, действующего на основании Устава Любимского муниципального района Ярославской области, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор" c другой стороны, заключили настоящий договор по итогам открытого аукциона (Протокол проведения аукциона на право заключения договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование

недвижимое имущество находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Любим, ул. Раевского, д.4 (нежилые помещения, общей площадью 266,7 кв.м., номера на поэтажном плане 1-18 этаж 1. **(Здание является вновь выявленным объектом культурного наследия)**, для использования под кафе.

 Основание возникновения права муниципальной собственности – выписка из реестра объектов муниципальной собственности Любимского муниципального района№ 1384 от 08.12.2009 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

 - серия 76-АБ 017224 выдано управлением Федеральной регистрационной службы по Ярославской области 02.01.2010 года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 января 2010 года, сделана запись регистрации № 76-76-03/027/2009-077.

Кадастровый (или условный) номер: 76-76-03/027/2009-077 и выписка из реестра объектов муниципальной собственности Любимского муниципального района№ 1384 от 08.12.2009 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права:

 - серия 76-АБ 017226 выдано управлением Федеральной регистрационной службы по Ярославской области 02.01.2010 года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 января 2010 года, сделана запись регистрации № 76-76-03/027/2009-080.

Кадастровый (или условный) номер: 76-76-03/027/2009-080.

Охранное обязательство собственника на объекты культурного наследия от 25.03.2014 № -6-11.

1.2.Передача имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, производится по

акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 дней с момента подписания данного договора аренды и является его неотъемлемой частью.

1.3.При расторжении договора аренды договор считается расторгнутым со дня

фактической сдачи Арендатором арендуемого недвижимого имущества по акту приема-передачи Арендодателю.

При заключении договора аренды на новый срок акт приема-передачи не составляется.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.Права и обязанности Арендодателя.**

**2.1.1.Арендодатель (его полномочные представители) имеют право:**

-на вход в арендуемые помещения с целью осуществления контроля за состоянием арендуемого помещения и за выполнением Арендатором принятых по настоящему договору обязательств. Осмотр может производиться в любое время в течение установленного рабочего дня Арендатора.

-расторгнуть настоящий договор и потребовать возмещения убытков, если Арендатор пользуется арендуемым недвижимым имуществом не в соответствии с условиями настоящего договора или назначением недвижимого имущества.

 **2.1.2. Арендодатель обязан:**

- не препятствовать Арендатору в пользовании недвижимым имуществом в соответствии с его целевым назначением.

-в срок 30 календарных дней, совместно с арендатором обратиться в МФЦ, для осуществления государственной регистрации настоящего договора.

**2.2.Права и обязанности Арендатора.**

**2.2.1. Арендатор имеет право:**

- передать арендуемое имущество в субаренду, а равно в пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя, на срок не более срока действия договора аренды, при условии осуществления права пользования помещением субподрядчиком с учетом требований, установленных Федеральным законом 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями),

-использовать арендуемое имущество в соответствии с его целевым назначением.

-досрочно расторгнуть договор аренды с письменным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещения.

- расторгнуть договор аренды, если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования, с обязательным уведомлением Арендодателя не позднее 5 дней с момента наступления этого обстоятельства.

 **2.2.2.Арендатор обязан:**

- использовать арендуемое недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора, с учетом требований, установленных

Федеральным законом 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

-обеспечивать, до момента сдачи арендодателю, сохранность принятого в аренду недвижимого имущества, за свой счет производить текущий ремонт, принятого в аренду недвижимого имущества (помещения), обеспечивать соблюдение требований и исполнение предписаний органов пожарного надзора, территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ярославской области и других контролирующих органов.

-самостоятельно за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого помещения: центрального отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и подготовки систем к приему тепла, пуска воды в случае их временного отключения, а также устранять все выявленные дефекты на закрепленных инженерных сетях и коммуникациях, находящихся как внутри, так и снаружи арендуемого помещения (в пределах до первого колодца).

-самостоятельно и за свой счет, производить капитальный ремонт недвижимого имущества в течение срока действия настоящего договора. Возмещение затрат производится по заявлению Арендатора в порядке, установленном Решением Собрания Представителей Любимского муниципального района от 30.10.2012 N 50 "Об утверждении Положения о порядке и условиях возмещения затрат арендатора, произведенных на улучшение арендованного недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью Любимского муниципального района Ярославской области».

-оформить в срок семь рабочих дней охранное обязательство на весь срок договора аренды. Предоставить его в течение 3-х рабочих дней после оформления Арендодателю.

-самостоятельно заключить со специализированными организациями договоры на оказание услуг связи и коммунальных услуг (тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения, сбора и вывоза мусора).

-своевременно без получения счета и в соответствии с условиями договора аренды производить оплату за пользование недвижимым имуществом.

-производить перепланировку и переоборудование а также отделимые и неотделимые улучшения арендуемого недвижимого имущества только при наличии письменного согласия Арендодателя, и письменного разрешения Департамента культуры Ярославской области в порядке предусмотренном Федеральным законом « 73-ФЗ «"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

 В случае самовольной перепланировки в арендуемом помещении Арендатор обязан оплатить стоимость работ, связанных с обратной перепланировкой, либо произвести работы по обратной перепланировке.

-случае аварий предоставлять свободный доступ в любое время суток к инженерным коммуникациям, находящимся во всех занимаемых нежилых помещениях, специалистам для проведения ремонтных работ. Возникающие в этом случае взаимоотношения сторон регулируются соответствующим договором.

-письменно, не позднее, чем за два месяца, сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия договора.

-передать помещение Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормативного износа; предоставить справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и электроэнергии.

-передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении перестройки, переделки и улучшения, в том числе являющиеся результатом капитального ремонта (реконструкции), составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций здания, а также произвести все расчеты по договору.

-при внесении изменений в учредительные документы, изменении места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, в данные регистрации в государственных налоговых органах по месту постановки на учет, а также при смене руководителя письменно в пятидневный срок известить Арендодателя о всех изменениях с приложением копий учредительных и других документов.

-в срок 30 календарных дней, совместно с арендодателем обратиться в МФЦ, для осуществления государственной регистрации настоящего договора. Расходы по оплате государственной пошлины за осуществление регистрационных действий каждая сторона несет самомтоятельно.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1.Размер арендной платы устанавливается по результатам открытого аукциона на право

заключения договора аренды недвижимого имущества (протокол от \_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_ ) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей в год (без учета НДС и коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов).

Перечисление арендной платы производится ежемесячно в размере 1/12 годовой

арендной платы в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным, в бюджет Любимского муниципального района, получатель УФК по Ярославской области (для Администрации Любимского муниципального района) на расчетный счет № 40101810700000010010 банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ г. ЯРОСЛАВЛЬ БИК 047888001 ИНН 7618000790 КПП 761801001 КБК 81011105075050000120 ОКТМО78618101.

 3.2.Исчисление и уплата в соответствующий бюджет суммы налога на добавленную

стоимость производится Арендатором в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.Размер Арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке

не чаще одного раза в год в сторону увеличения с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год.

3.4.Размер ежегодной арендной платы, установленной по результатам открытого

аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

3.5.Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении арендной платы.

Направляемое Арендодателем уведомление об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.6.При изменении арендной платы доплата производится Арендатором в течение 20

дней после направления Арендодателем уведомления об изменении арендной платы.

**4. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1.Досрочное расторжение договора производится по соглашению сторон или по

решению суда.

4.2.В связи с существенным нарушением условий настоящего договора, договор

подлежит безусловному расторжению, а Арендатор - выселению в следующих случаях:

-Использование Арендатором помещения не по целевому назначению, указанному в

пункте 1.1 настоящего договора.

-Существенного ухудшения Арендатором состояния арендованного помещения.

-Невнесение Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении

установленного настоящим договором срока платежа.

-Невнесение Арендатором коммунальных платежей и платежей за электроэнергию

более двух раз подряд по истечении установленных договорами сроков платежей.

-.Систематического (два и более раз) невыполнения Арендатором предписаний

Арендодателя по соблюдению условий любого из пунктов пункта 2.2.2. раздела 2. настоящего договора.

4.3.Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения

задолженности по арендной плате и уплате пени.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств,

предусмотренных настоящим Договором, уплачивается неустойка. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня следующего после истечения срока исполнения обязательств по настоящему Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности.

Уплата и/или взыскание неустоек и иных санкций не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по нему.

5.2.В случае ненадлежащего выполнения или неисполнения условий настоящего

договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендатор несет административную ответственность за нарушения в области пожарной безопасности.

5.3.По истечении срока договора аренды или расторжения его в установленном порядке и

в случае не освобождения Арендатором помещения, Арендодатель вправе вскрыть помещение, описать имущество Арендатора и взять его на ответственное хранение с последующим возмещением Арендатором всех понесенных расходов по хранению имущества.

5.4.Споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего

договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров стороны вправе обратиться с иском в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1.В соответствии со ст.9, ст.13 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Арендатор предоставляет согласие на обработку его персональных данных и предоставление персональных данных в соответствии с п.3,6 ст.3, п.3 ст.6 указанного Федерального закона. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных; предоставление персональных данных включает в себя: действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному лицу или определенному кругу лиц.

 Согласие дано на срок пять лет, и считается продленным на тот же срок, если не отозвано путем направления в адрес Арендодателя заявления в простой письменной форме.

**7.СРОК ДОГОВОРА**

7.1.Срок договора устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

7.2.Договор аренды прекращается по истечении его срока действия.

7.3.Настоящий договор вступает в силу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4.Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушения.

7.5.Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному – для каждой из сторон, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

**8.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:** Администрация Любимского муниципального района Ярославской области Ярославской области.

Юр.адрес: г. Любим, ул. Трефолева, д. 10.

Расчетный счет № 40101810700000010010 банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ЯРОСЛАВЛЬ г. ЯРОСЛАВЛЬ БИК 047888001 ИНН 7618000790 КПП 761801001 КБК 81011105075050000120 ОКТМО78618101.

Место нахождения: 152470, Ярославская область, г. Любим, ул. Трефолева, д.10

Почтовый адрес: 152470, Ярославская область, г. Любим, ул. Трефолева, д.10

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

ИНН/КПП:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКВЭД:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОКПО:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Место нахождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Расчетный счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банк :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

БИК:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Кор. счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

Глава Любимского \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

муниципального района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_