**Примерный Договор**

**аренды помещений нежилого муниципального фонда,**

**закрепленного на праве оперативного управления**

 **(хозяйственного ведения)**

 **за муниципальным учреждением (предприятием)**

п.г.т. Умба

Рег.№ \_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_200\_ г.

Муниципальное учреждение Администрация Терского района, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Терского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава района, c одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Аpендатоp», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, c другой стороны (далее - стороны), заключили настоящий договоp (далее - Договор) о нижеследующем:

 I. Общие положения

1.1. На основании распоряжения администрации от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

 Аpендодатель передает, а Аpендатоp пpинимает в аренду помещение муниципального нежилого фонда (встроенное, пристроенное к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящее здание, сооружение, строение - нужное подчеркнуть), состоящее в казне муниципального образования Терский район, pасположенное по адpесу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м, согласно прилагаемым экспликациям и карточкам, для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 1.2. Срок договора аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.3. Договор аренды, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации в установленном порядке.

 1.4. Помещение закреплено за МО Терский район на праве собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_(дата) сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.5. Сдача помещений муниципального нежилого фонда в аренду не влечет передачу прав собственности на него. Арендатор, ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности в случаях, установленных Договором, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

 II. Расчеты и платежи по договору

2.1. Расчет платежа - арендной платы за нежилое муниципальное помещение на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Период  | Общая площадь  | Ставка арендной платы в месяц без НДС  | Арендная плата без НДС  | НДС справочно: |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

 а) Арендная плата вносится Арендатором (без налогов) ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, на счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 По истечении установленного срока уплаты в бюджет арендной платы невнесен­ная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в установленном порядке в размере 0, 1 % за каждый календарный день просрочки.

Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендных платежей в бюджет района осуществляет Арендодатель.

б) Налог на добавленную стоимость на сумму арендной платы исчисляется и вносится арендатором самостоятельно на счет органа федерального казначейства по реквизитам для оплаты данного вида налога, контролируется Межрайонной ИФНС России № 1 по Мурманской области.

2.2. Платежи за содержание, техническое и коммунальное обслуживание помещений производятся Арендатором по прямым договорам с организациями поставщиками услуг, обслуживающими организациями.

Контрольза поступлением платежей за содержание, техническое и коммунальное обслуживание осуществляет получатель платежей - организации поставщики услуг, обслуживающие организации.

1. Обязанности сторон

3. 1. Арендодатель обязан:

3.1.1. В 5-тидневный срок, со дня заключения Договора, предоставить помещение Арендатору по акту приема-передачи с отражением в акте приема-передачи технического состояния помещения и инженерного оборудования на момент сдачи-приема, объемы и сроки проведения текущего ремонта помещения за счет средств Арендатора.

3.1.2. В случае прекращения договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока, в 5-тидневный срок принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый договор.

3.1.3. Осуществлять контроль за арендными платежами по п.2.1.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договора по целевому использованию помещения путем проведения осмотра арендуемых помещений, проверять вы­полнение обязанностей Арендатора и условий договора, замечания письменно доводить до сведения Арендатора.

3.1.5. Производить капитальный ремонт помещения, связанный с общим ремонтом здания.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать помещение по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора.

3.2.2. В 3-дневный срок в установленном порядке заключить договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг, эксплуатирующими организациями.

3.2.3. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном, техническом состоянии, а также придомовую территорию собственными силами (за свой счет).

3.2.4. Обеспечивать доступ в помещение в аварийных ситуациях в любое время суток по требованию Арендодателя или эксплуатирующих организаций.

3.2.5. Исполнять предписания Арендодателя, эксплуатирующих организа­ций в части сохранности инженерного оборудования, технического состояния помеще­ния.

3.2.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования помещения, вызываемых потребностью Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем.

3.2.7.Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения, а также капитальный ремонт помещения, связанный с деятельностью Арендатора, либо нести расходы по возмещению Арендодателю стоимости текущего ремонта, лежащего на обязанности Арендатора, но не выполненного им.

3.2.8. В установленные договором сроки вносить платежи по арендной плате, а также платежи за коммунальные услуги по договорам с организациями поставщиками услуг, обслуживающими организациями или Арендодателем.

3.2.9. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия Договора аренды, так же - о досрочном освобождении и сдать помещение Арендодате­лю по акту в удовлетворительном состоянии с учетом нормативного износа.

3.2.10. По истечении срока Договора аренды, а также при досрочном его пре­кращении, передать также все произведенные в помещении перестройки и улучшения, составляющие принадлежность и неотделимые без вреда от конструкций помещения.

3.2.11. Зарегистрировать договор аренды, заключенный на срок не менее одного года, в установленном порядке.

3.2.12. Оформить права пользования соответствующим земельным участком в установленном порядке.

IV. Изменение, расторжение и прекращение Договора

4.1. Договор утрачивает свою юридическую силу с момента окончания срока его действия, а также в другой срок по соглашению сторон.

4.2. Договор аренды подлежит расторжению, а арендатор выселению в случае невыполнения условий настоящего договора:

- при использовании помещения не по назначению;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности разрушает помещение;

- если Арендатор не внес платежи по арендной плате, указанные в договоре, в течение 3-х месяцев;

- других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Договор может быть расторгнут в случае государственной или общественной необходимости в арендуемом помещении (с возвратом Арендатору предварительно внесенной арендной платы и других платежейза неиспользованный срок аренды).

4.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполне­ния Арендатором в месячный срок его обязанностей.

4.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора, если помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования не по вине Арендатора.

4.6. Изменение условий договора аренды, его расторжение возможно в результате соглашения сторон, решения суда.

V. Прочие условия

5.1. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, в том числе два - для Арендодателя, один - для Арендатора.

5.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров, в противном случае - рассматриваются в арбитражном суде.

Приложение:

- карточка учета нежилых помещений на \_\_ л. в \_\_\_ экз.;

- поэтажный план помещения по адресу \_\_\_ л. в \_\_ экз.

VI. Юридические адреса и подписи сторон

Арендодатель:

Муниципальное учреждение администрация Терского района

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_

184703 Мурманская область, Терский район,

п.г.т. Умба, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор

Руководитель

**Примерный Договор**

**аренды помещений нежилого муниципального фонда,**

**закрепленного на праве оперативного управления**

 **(хозяйственного ведения)**

 **за муниципальным учреждением (предприятием)**

п.г.т. Умба

Рег.№ \_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_200\_ г.

Муниципальное учреждение (предприятие) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации, владеющей передаваемым в аренду помещением на праве оперативного управления или хозяйственного ведения)

именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, c одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Аpендатоp», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, c другой стороны (далее - стороны), заключили настоящий договоp (далее - Договор) о нижеследующем:

 I. Общие положения

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аpендодатель передает, а Аpендатоp пpинимает в аренду помещение муниципального нежилого фонда (встроенное, пристроенное к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящее здание, сооружение, строение - нужное подчеркнуть), pасположенное по адpесу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м, согласно прилагаемым экспликациям и карточкам, для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 1.2. Срок договора аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.3. Договор аренды, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации в установленном порядке.

 1.4. Помещение закреплено за Арендодателем на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_(дата) сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.5. Сдача помещений муниципального нежилого фонда в аренду не влечет передачу прав собственности на него. Арендатор, ненадлежащим образом исполняющий свои обязанности в случаях, установленных Договором, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

 II. Расчеты и платежи по договору

2.1. Расчет платежа - арендной платы за нежилое муниципальное помещение на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| период  | Общая площадь  | Ставка арендной платы в месяц без НДС  | Арендная плата без НДС  | НДС справочно: |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

 а) Арендная плата вносится Арендатором (без налогов) ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, на счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 По истечении установленного срока уплаты в бюджет арендной платы невнесен­ная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в установленном порядке в размере 0, 1 % за каждый календарный день просрочки.

Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендных платежей в бюджет района осуществляет Арендодатель.

б) Налог на добавленную стоимость на сумму арендной платы исчисляется и вносится арендатором самостоятельно на счет органа федерального казначейства по реквизитам для оплаты данного вида налога, контролируется Межрайонной ИФНС России № 1 по Мурманской области.

2.2. Платежи за содержание, техническое и коммунальное обслуживание помещений производятся Арендатором по прямым договорам с организациями поставщиками услуг, обслуживающими организациями или возмещаются Арендатору по отдельному договору (расчету).

Контрольза поступлением платежей за содержание, техническое и коммунальное обслуживание осуществляет получатель платежей - организации поставщики услуг, обслуживающие организации или Арендатор, в случае заключения отдельного договора (расчета) по возмещению платежей за содержание, техническое и коммунальное обслуживание помещений.

1. Обязанности сторон

3. 1. Арендодатель обязан:

3.1.1. В 5-тидневный срок, со дня заключения Договора, предоставить помещение Арендатору по акту приема-передачи с отражением в акте приема-передачи технического состояния помещения и инженерного оборудования на момент сдачи-приема, объемы и сроки проведения текущего ремонта помещения за счет средств Арендатора.

3.1.2. В случае прекращения договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока, в 5-тидневный срок принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый договор.

3.1.3. Осуществлять контроль за платежами по п.2.1., а также п. 2.2 , в случае получения возмещения платежей за содержание, техническое и коммунальное обслуживание помещений.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договора по целевому использованию помещения путем проведения осмотра арендуемых помещений, проверять вы­полнение обязанностей Арендатора и условий договора, замечания письменно доводить до сведения Арендатора.

3.1.5. Производить капитальный ремонт помещения, связанный с общим ремонтом здания.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать помещение по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора.

3.2.2. В 3-дневный срок в установленном порядке заключить договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг, эксплуатирующими организациями или с Арендатором на возмещение по коммунальным платежам, эксплуатационным расходам и т.д.

3.2.3. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном, техническом состоянии, а также придомовую территорию собственными силами (за свой счет).

3.2.4. Обеспечивать доступ в помещение в аварийных ситуациях в любое время суток по требованию Арендодателя или эксплуатирующих организаций.

3.2.5. Исполнять предписания Арендодателя, эксплуатирующих организа­ций в части сохранности инженерного оборудования, технического состояния помеще­ния.

3.2.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования помещения, вызываемых потребностью Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем.

3.2.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения, а также капитальный ремонт помещения, связанный с деятельностью Арендатора, либо нести расходы по возмещению Арендодателю стоимости текущего ремонта, лежащего на обязанности Арендатора, но не выполненного им.

3.2.8. В установленные договором сроки вносить платежи по арендной плате, а также платежи за коммунальные услуги по договорам с организациями поставщиками услуг, обслуживающими организациями или Арендодателем.

3.2.9. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия Договора аренды, так же - о досрочном освобождении и сдать помещение Арендодате­лю по акту в удовлетворительном состоянии с учетом нормативного износа.

3.2.10. По истечении срока Договора аренды, а также при досрочном его пре­кращении, передать также все произведенные в помещении перестройки и улучшения, составляющие принадлежность и неотделимые без вреда от конструкций помещения.

3.2.11. Зарегистрировать договор аренды, заключенный на срок не менее одного года, в установленном порядке.

3.2.12. Оформить права пользования соответствующим земельным участком в установленном порядке.

IV. Изменение, расторжение и прекращение Договора

4.1. Договор утрачивает свою юридическую силу с момента окончания срока его действия, а также в другой срок по соглашению сторон.

4.2. Договор аренды подлежит расторжению, а арендатор выселению в случае невыполнения условий настоящего договора:

- при использовании помещения не по назначению;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности разрушает помещение;

- если Арендатор не внес платежи по арендной плате, указанные в договоре, в течение 3-х месяцев;

- других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Договор может быть расторгнут в случае государственной или общественной необходимости в арендуемом помещении (с возвратом Арендатору предварительно внесенной арендной платы и других платежейза неиспользованный срок аренды).

4.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполне­ния Арендатором в месячный срок его обязанностей.

4.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора, если помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования не по вине Арендатора.

4.6. Изменение условий договора аренды, его расторжение возможно в результате соглашения сторон, решения суда.

V. Прочие условия

5.1. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, в том числе два - для Арендодателя, один - для Арендатора.

5.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров, в противном случае - рассматриваются в арбитражном суде.

Приложение:

- карточка учета нежилых помещений на \_\_ л. в \_\_\_ экз.;

- поэтажный план помещения по адресу \_\_\_ 2 л. в \_\_ экз.

VI. Юридические адреса и подписи сторон

Арендодатель:

Муниципальное учреждение (предприятие)

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_

184703 Мурманская область, Терский район,

п.г.т. Умба, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор

Руководитель