**Договор №19**

**аренды муниципального имущества**

**помещения №2**

|  |  |
| --- | --- |
| от «02» марта 2015г.  | г. Галич Костромской области |

 Администрация Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице главы администрации Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района Тютина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Иванов Михаил Викторович, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключают настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1.Предмет и срок действия Договора

 1.1.Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование муниципальное имущество помещения №2 расположенное по адресу: Костромская область Галичский район село Митино ул. Молодежная д.1 (далее - имущество).

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию имуществом Арендатору передаются права на использование той части земельного участка, которая занята этим имуществом и необходима для его функционального использования.

 1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального образования Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района, свидетельство о регистрации права 44-АБ 3639425 выдано 08 мая 2013 года управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области и закреплено за Арендодателем на праве собственности*.*

 1.3. Срок действия договора устанавливается с «02» марта 2015г. по «02» марта 2025г.

 1.4. Имущество предоставляется для нужд Арендатора.

 1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния), который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области).

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2. Обязанности Сторон

* 1. Арендодатель обязуется:

 2.1.1. Передать после подписания Договора Сторонами имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, Арендатору по акту приема-передачи.

 2.1.2.Осуществлять контроль за надлежащим использованием и сохранностью сданного в аренду имущества.

 2.1.3.Осуществлять контроль за своевременным и полным перечислением арендной платы, исполнением иных обязательств, возложенных на Арендатора настоящим Договором, и применять соответствующие меры ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

 2.1.4.По окончании срока Договора и при досрочном расторжении принять имущество от Арендатора в 3 - дневной срок по акту приема-передачи установленной формы в исправном и надлежащем санитарно-техническом состоянии с учетом нормального износа.

 2.1.5.Обеспечить направление Арендатору настоящего Договора и всех изменений к нему.

 2.1.6.Не позднее, чем за сорок пять дней до окончания срока Договора, уведомить Арендатора о прекращении действия Договора аренды.

 2.2.Арендатор обязуется:

 2.2.1.Принять муниципальное имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в 3-дневный срок с начала действия Договора, указанного в п. 1.3 Договора.

 2.2.2.Заключить в 3-дневный срок с момента подписания настоящего Договора договоры на все виды коммунальных услуг, охрану арендуемого имущества, санитарное содержание помещений, прилегающей территории, на возмещение Арендодателю всех других затрат по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию находящегося в аренде (и непосредственно связанного с ним) имущества, в том числе оплату налога на имущество организаций и земельного налога, в соответствии с действующим законодательством.

 2.2.3.Использовать арендуемое имущество в соответствии с его назначением, указанным в п. 1.4 настоящего Договора.

 2.2.4.Содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии.

 2.2.5.Застраховать арендуемое имущество за счет собственных средств на весь срок аренды (либо компенсировать Арендодателю расходы по страхованию имущества) (копия договора о страховании предоставляется Арендодателю в недельный срок со дня его заключения) на случай причинения ущерба вследствие действия третьих лиц, стихийных бедствий, пожаров, аварий пропорционально занимаемым площадям.

 2.2.6.Соблюдать правила технической эксплуатации, техники безопасности, пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, отраслевые нормы и правила, установленные для видов деятельности Арендатора или связанные с назначением арендуемого имущества. В случае отсутствия в сданном в аренду имуществе охранно-пожарной сигнализации и противопожарного оборудования произвести его установку за свой счет в течение двух месяцев со дня заключения настоящего Договора.

 2.2.7.Своевременно производить арендные и другие платежи в соответствии с условиями и порядком, предусмотренным настоящим Договором.

 2.2.8.За счет собственных средств производить аварийные работы, капитальный и текущий ремонт арендуемого имущества с предварительным письменным уведомлением Арендодателя в сроки, согласованные с Арендодателем. Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, в котором находится арендуемое имущество, согласно перечню ремонтных работ, устанавливаемых Арендодателем, а также устранять любые повреждения, возникшие по вине Арендатора, как в арендуемом имуществе, так и за его пределами.

 2.2.9.Перепланировку и переоборудование имущества производить только с письменного разрешения Арендодателя.

 2.2.10.Обеспечить сохранность арендуемого имущества, инженерного оборудования и коммуникаций в нем.

 2.2.11.Содержать прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии и использовать ее по согласованию с Арендодателем. Производить очистку крыш, крылец, карнизов от снега и льда. Незамедлительно очищать прилегающую территорию после снегопада.

 2.2.12.При входе на объект установить вывеску с указанием наименования Арендатора.

 2.2.13.Не передавать полученное по Договору имущество в субаренду, а также не заключать иные договоры, дающие право третьим лицам владеть либо пользоваться указанным имуществом без письменного согласия Арендодателя.

 2.2.14.Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу для осмотра и проверки его содержания, использования и соблюдения иных условий настоящего Договора.

 2.2.15.Своевременно представлять Арендодателю всю необходимую информацию, касающуюся использования арендуемого имущества.

 2.2.16.Не позднее, чем за сорок пять дней, письменно уведомлять Арендодателя о предстоящей дате освобождения помещений в связи с окончанием срока действия Договора, досрочном расторжении Договора.

 2.2.17.По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его расторжении в 3-дневный срок возвратить арендуемое имущество Арендодателю по акту приема-передачи установленной формы в полной исправности и санитарно-техническом состоянии с учетом нормального износа. При этом передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в арендуемом имуществе перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность имущества и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера. Сдачу производить при личном участии представителя Арендодателя.

 2.2.18.Нести имущественную ответственность в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при использовании арендуемого имущества.

 2.2.19.В случае изменения организационно-правовой формы, наименования, местонахождения и почтового адреса, банковских реквизитов письменно информировать Арендодателя о произведенных изменениях в 10-дневный срок.

 2.2.20.В двухмесячный срок со дня подписания настоящего Договора осуществить регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, несет Арендатор.

 2.2.21.В 10-дневный срок со дня заключения настоящего Договора представить Арендодателю договор на оказание банковских услуг и документ, подтверждающий возможность Арендодателя списывать в безакцептном порядке с расчетного счета Арендатора задолженность по арендной плате и начисленные пени.

1. Платежи и расчеты по договору
	1. Арендатор независимо от результатов своей хозяйственной деятельности за представленное в пользование имущество ежемесячно до десятого числа текущего месяца выплачивает арендную плату в общей сумме 3245(три тысячи двести сорок пять) рублей, в том числе НДС 495 рублей путем перечисления на счет:

Получатель: УФК по Костромской области (Администрация Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района), ИНН 4411003541 КПП 441101001, ОКТМО 34608407 на р/сч. 4010181070000001006, БИК 043469001, Банк получателя отделение Кострома Костромской области, КБК 90111109045050000120 (Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности поселения (за исключением имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных).

Датой оплаты считается дата зачисления средств на соответствующий расчетный (лицевой) счет.

В случае если законами Российской Федерации, Костромской области, нормативно-правовыми актами муниципального образования будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления дополнительного соглашения к Договору со дня вступления в силу данного порядка.

 3.1.1. При внесении арендной платы Арендатор в платежном поручении указывает номер Договора аренды и период, за который производится оплата.

 3.1.2. Пени, штрафы, уплачиваемые Арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной строкой.

 3.1.3. Платеж, внесенный без указания оплачиваемого периода, распределяется следующим образом:

а) погашается начисленная на дату платежа сумма пеней за несвоевременное внесение арендной платы и штрафов за нарушения принятых по Договору обязательств;

б) в случае превышения платежа над начисленной суммой пеней погашается задолженность по арендной плате на первый период (и последующие за ним), в котором образовалась задолженность;

в) после погашения пеней, штрафов и всей суммы задолженности по арендной плате оставшаяся сумма считается авансовым внесением арендной платы за ближайший оплачиваемый период.

 3.2. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включаются в установленную пунктом 3.1 настоящего Договора сумму арендной платы, и производится по отдельному договору, заключенному с Арендодателем или специализированными организациями.

 3.3 Арендатор самостоятельно осуществляет все платежи по договорам, заключенным в соответствии с п.п. 2.2.2, 2.2.5 настоящего Договора.

Перечисляет отдельным платежным поручением в федеральный бюджет от общей суммы арендной платы налог на добавленную стоимость, исчисленный в соответствии с действующим налоговым законодательством Российской Федерации, на соответствующий код классификации доходов бюджетов Российской Федерации (в случае передачи в аренду имущества, закрепленного на праве оперативного управления за казенным учреждением, и имущества, составляющего казну муниципального образования).

 3.4. Изменение размера арендной платы производится в одностороннем порядке Арендодателем (принимается Арендатором в безусловном порядке):

при частичном изменении состава и (или) технических характеристик имущества;

не чаще одного раза в год по договорам аренды со сроком действия более одного года;

в связи с установлением муниципальным образованием коэффициента перерасчета арендной платы;

при изменении порядка расчета арендной платы за использование муниципального имущества;

при изменении размера минимальной ставки арендной платы за 1 квадратный метр в год.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем по адресу, указанному в Договоре, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении.

 3.5. Начисление арендной платы в установленной п.3.1 сумме производится с начала срока действия настоящего Договора.

Обязанность по внесению арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема – передачи имущества в соответствии с п.1.5 настоящего Договора.

 3.6 Штрафные санкции, предусмотренные за нарушение условий настоящего Договора, поступают на счет, указанный в п. 3.1 настоящего Договора. Их уплата не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

 3.7. При неуплате Арендатором арендной платы в срок, указанный в п.3.1 настоящего Договора, Арендодатель имеет право выставлять инкассовые платежные поручения на списание задолженности по арендной плате с расчетного счета Арендатора в безакцептном порядке.

1. Ответственность Сторон

 4.1 Стороны руководствуются в своих отношениях настоящим Договором и несут ответственность, установленную действующим законодательством, в пределах принятых обязательств.

 4.2 Арендодатель не несет ответственности за повреждение либо кражу имущества Арендатора, размещенного в арендуемых помещениях.

 4.3. Сумма арендной платы, не внесенная в установленный настоящим Договором срок, считается задолженностью, на которую Арендодателем начисляются за каждый календарный день просрочки пени, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока уплаты арендной платы, в размере 1%.

 4.4. За передачу третьим лицам полученного по Договору имущества либо права на это имущество без письменного согласия Арендодателя Арендатор уплачивает штраф в размере шести месячных арендных платежей, а сам Договор расторгается.

 4.5. В случае повреждения арендуемого имущества членами коллектива или посторонними лицами Арендатор уплачивает штраф в размере трех месячных арендных платежей, а также восстанавливает поврежденное имущество за счет собственных средств.

 4.6. Если Арендатор по окончании срока Договора возвращает имущество в ненадлежащем состоянии, то он полностью возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

 4.7. В случае если Арендатор в установленный настоящим Договором срок не принял арендуемое имущество, он обязан уплатить установленную договором аренду за весь период просрочки принятия имущества.

 В случае если Арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, он обязан уплатить арендную плату в установленном Договором размере за все время просрочки, а также штраф в пятикратном размере арендной платы, уплаченной за время просрочки. При этом настоящий Договор не считается продленным.

 4.8. За неисполнение обязательств по содержанию прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии Арендатор уплачивает штраф в размере 50% месячной арендной платы. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по содержанию прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии.

 4.9. За самовольное проведение переоборудования и перепланировки помещений Арендатор уплачивает штраф в размере трех месячных размеров арендной платы.

 4.10. Арендатор уплачивает штраф в размере трех месячных размеров арендной платы за нарушение обязательств по установке охранно-пожарной сигнализации и противопожарного оборудования в арендуемом имуществе.

 4.11. Арендатор уплачивает штраф в размере месячного размера арендной платы за нарушение обязательства, предусмотренного п.2.2.8 Договора, по проведению текущего и капитального ремонта.

 4.12. Уплата штрафов, предусмотренных разделом 4 Договора, не освобождает Арендатора от выполнения соответствующих обязательств по настоящему договору.

 4.13. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора, Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя.

1. Особые условия
	1. За пределами исполнения обязательств по данному Договору и самостоятельно заключенным договорам в соответствии с данным Договором Арендатор имеет полную хозяйственную самостоятельность.
	2. Отделимые улучшения, не являющиеся элементами реконструкции, произведенные Арендатором, являются его собственностью и не влекут за собой изменения арендной платы.
	3. Затраты, связанные с перепланировкой, переоборудованием арендуемого имущества, а также с произведенными Арендатором неотделимыми улучшениями, не возмещаются и не компенсируются.
	4. По настоящему Договору Арендатору не передается право собственности на арендуемое имущество.
	5. Арендатор не вправе передавать кому-либо свои права и обязанности по настоящему Договору.
	6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.
	7. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются ими путем переговоров.

 В случае не достижения взаимоприемлемого результата путем переговоров споры разрешаются в арбитражном суде г. Костромы.

1. Порядок изменения, расторжения, прекращения договора аренды
	1. Изменение и расторжение Договора может иметь место в связи с выходом новых законодательных актов, по соглашению Сторон, в иных случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

Соглашение об изменении Договора аренды совершается в письменной форме и является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменение размера арендной платы осуществляется в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора.

* 1. Действие Договора прекращается:

- по истечении срока его действия, после передачи имущества Арендодателю и произведения всех расчетов в полном объеме между Сторонами;

- при ликвидации организации – арендатора, смерти арендатора – физического лица.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон, оформляется соглашением о расторжении Договора, которое должно быть совершено в письменной форме, подписано уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплено печатями;

- в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора. В данном случае Арендодатель направляет Арендатору по адресу, указанному в Договоре, уведомление об отказе от исполнения Договора с указанием срока не позднее, чем за сорок пять дней до его расторжения.

Односторонний отказ Арендодателя от исполнения Договора осуществляется в случаях:

- при использовании Арендатором имущества не по его прямому назначению, указанному в пункте 1.4 Договора;

- в случае сдачи имущества в субаренду либо предоставления третьим лицам права владения и пользования арендуемым имуществом без согласия Арендодателя;

- при ухудшении в результате действий Арендатора технического и санитарного состояния переданного имущества в случае однократного невнесения арендной платы в установленный Договором срок;

- в других случаях нарушения Арендатором условий настоящего Договора;

- в случае несогласия Арендатора с изменением размера арендной платы, произведенного в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора, выраженного в виде письменного отказа в двухнедельный срок с момента получения уведомления о перерасчете арендной платы, либо невнесения арендной платы в новом размере;

- в случае необходимости использования арендованного имущества для собственных нужд, для размещения органов местного самоуправления, муниципальных учреждений, предприятий, исполнительных органов государственной власти Костромской области, областных государственных учреждений и государственных предприятий Костромской области.

 6.4. Предложения о внесении изменений в Договор (кроме изменения величины арендной платы) направляются Сторонами не позднее месячного срока до дня предполагаемого изменения условий Договора.

 При досрочном расторжении Договора внесенные авансом платежи за аренду имущества не возвращаются.

 Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней и штрафов.

 6.5. Ликвидация или реорганизация Арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

 6.6. Арендатор не имеет преимущественного права на перезаключение договора аренды, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

1. Заключительные положения
	1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменений, предусмотренных п. 3.4 настоящего Договора, действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

 Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

 7.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному у каждой из Сторон и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

1. Приложения к Договору
	1. Акт приема-передачи.
2. Адреса и реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

|  |  |
| --- | --- |
|  Администрация Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района Костромской областиАдрес:157201 Костромская область, г. Галич, ул. Свободы, д.17ИНН 4411003541 КПП 441101001УФК по Костромской области (Администрация Дмитриевского сельского поселения)л. с 03413001190Банк: Костромской области г. КостромаР./сч. 40204810100000000089БИК 043469001Глава администрации сельского поселения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись | Иванов Михаил Викторович 28.10.1984 года рожденияИНН 440119479676Стр. свид-во 114-088-159-38паспорт серия 34 04 № 716457 выдан 18.11.2004г. ОВД Давыдовского округа г. Костромыпроживает по адресу: город. Кострома, ул.Индустриальная, д.37, кв.45.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подпись |

 |

 Приложение №1 к договору

аренды муниципального имущества

помещения №2

от «02» марта 2015г.

 АКТ

 приема-передачи муниципального имущества

помещения №2

 Костромская обл., г. Галич «02» марта 2015 года

Администрация Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района Костромской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района Тютина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Иванов Михаил Викторович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

 1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование свободный от имущественных прав и претензий третьих лиц муниципальное имущество помещение №2 расположенное по адресу: Костромская область Галичский район село Митино ул. Молодежная д.1, рыночной стоимостью 147000 рублей.

 2. При приеме-передаче Стороны установили, что состояние муниципального имущества помещения №2 удовлетворительное и соответствует требованиям его целевого назначения. Претензий по техническому и санитарному состоянию имущества Арендатор не имеет. Стороны установили, что видимые недостатки переданного муниципального имущества не являются основанием для расторжения [договора](file:///C%3A%5CDOCUME~1%5C86C2~1%5CLOCALS~1%5CTemp%5CRar%24DI00.312%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BB%D0%BE%D1%822%2C4.doc#sub_0#sub_0) аренды.

 3. Арендатор принимает муниципальное имущество во временное пользование в качественном состоянии как оно есть на день подписания договора аренды.

 4. Настоящий акт свидетельствует факт передачи муниципального имущества, состав и перечень которого указан в приложении к настоящему акту, от Арендодателя к Арендатору.

 5. Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого муниципального имущества.

 6. Настоящий акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для Арендодателя, Арендатора и органа государственной регистрации.

 7. Подписи Сторон:

Передал Арендодатель: Принял Арендатор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Тютин. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.В.Иванов.

(подпись, фамилия и инициалы) (подпись, фамилия и инициалы)

 м.п. м.п.