ДОГОВОР АРЕНДЫ № 3

с. Дульдурга «01» января 2016 года

 Администрация сельского поселения «Дульдурга» в лице главы сельского поселения Эрдынеева Мунко Баировича, действующего на основании Устава (именуется в дальнейшем «Арендодатель») и ООО «Саханай» в лице генерального директора, Базарова Балдана Дармаевича, (именуется в дальнейшем «Арендатор») на основании главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,Приказа Федеральной антимонопольной службы от 13.10.2016 года № 67, Протокола от 13.12.2016 г. об итогах аукциона заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет и срок договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях аренды нежилое помещение (торговые помещения в здании Муниципального рынка), расположенное по адресу: с. Дульдурга, ул. Партизанскя, 6-а (далее - «Имущество») для использования под торговое помещение.

1.2. Общая площадь сдаваемого в аренду здания (помещения) составляет 1143,14 м2

1.3. Срок действия настоящего договора устанавливается с «01» января 2017 года по

 «01» января 2022 года.

1.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента передачи имущества Арендатору. Передача имущества оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния имущества).

**2. Права и обязанности сторон по договору**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение 5-ти дней с момента подписания договора аренды передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, в котором отражаются основные технические характеристики имущества.

2.1.2. Предоставить имущество Арендатору свободным от прав третьих лиц.

2.1.3. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по договору.

 2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения целевого назначения имущества, его ремонта и переоборудования.

 2.1.5. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования имущества и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

 2.1.6. При расторжении договора аренды принять от Арендатора имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего договора, по акту приема - передачи в течение 5-ти дней со дня расторжения договора аренды. Не допускать случаев освобождения Арендатором арендуемых помещений без оформления акта приема - передачи.

 2.1.7. В случае продажи имущества, либо изменения собственника имущества уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

2.2. Арендатор обязуется:

 2.2.1. Принять имущество от Арендодателя по акту приема-передачи в 5-ти дневный срок с момента подписания договора аренды.

 2.2.2. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. договора, в соответствии с условиями настоящего договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (помещений) /для недвижимого имущества/, в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

 2.2.3. Содержать имущество в полной исправности до сдачи его арендодателю по акту приема-передачи.

 2.2.4. В течение 10-ти дней с момента подписания акта приема-передачи имущества заключить договор с администрацией на коммунальные, эксплуатационные и необходимых административно-хозяйственных услуг (электро-, тепло-, вывоз мусора, охрана имущества).

2.2.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные требования, предъявляемые при пользовании имуществом.

 2.2.6. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование имуществом, установленную настоящим договором, последующими изменениями и дополнениями к нему.

 2.2.7. Предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей по арендной плате с отметкой банка об исполнении: указанные копии должны быть предоставлены Арендодателю в течение 2-х рабочих дней со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

 2.2.8. Не производить никаких перепланировок и переоборудования имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без предварительного письменного разрешения Арендодателя.

 2.2.9. Своевременно, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, производить за свой счет текущий ремонт имущества с письменного уведомления арендодателя. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту определяется в соответствии с действующим законодательством. Работы по текущему ремонту оформляются актом приемки-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором.

2.2.10.Осуществлять мероприятия по благоустройству окружающей здание (помещение) тер­ритории /для недвижимого имущества/.

2.2.11.Предоставить представителям Арендодателя возможность
беспрепятственного доступа к арендуемому имуществу для проведения проверки соблюдения Арендатором условий договора, а также необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за
два месяца о предстоящем освобождении арендованного имущества. Сдать Арендодателю имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он егополучил, с учетом нормального износа, или всостоянии, обусловленном договором.

2.2.13. В случае допущенного ухудшения имущества возместить Арендодателю убытки, если не будет доказано, что ухудшение произошло не по его вине, при этом, обязанность доказывания возлагается на Арендатора.

2.2.14. Арендатор не вправе:

 - без письменного разрешения Арендодателя сдавать в субаренду, передавать в пользование любым другим способом третьим лицам имущество или его часть;

 - использовать право аренды имущества в качестве залога или вклада в уставный капитала других предприятий.

**Размер арендной платы и порядок расчетов по договору**

3.1. Сумма арендной платы за месяц составляет 14980 (четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят ) рублей без НДС.

 3.2. Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором договора аренды и прекращается с момента фактической передачи имущества по акту приема-передачи. В случае, если Арендатор не вернул арендуемое имущество либо вернул несвоевременно, Арендодатель в судебном порядке вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, уплаты неустойки и компенсации причиненных убытков.

 3.3. Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца на расчетный счет и по следующим банковским реквизитам:

Получатель: УФК по Забайкальскому краю

(Администрация сельского поселения «Дульдурга» л/счет 04 913028610)

ИНН: 8002018110 КПП: 800201001

Счет получателя платежа: 40101810200000010001

Банк получателя платежа:

В Отделения Чита г. Чита

БИК 047601001

ОКАТО поселения: 76611416

КБК дохода: 802111 05035 100000120 доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселений и созданных им учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)

При изменении счета для перечисления арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора, путем направления уведомления с указанием новых реквизитов заказным письмом.

**4. Ответственность Арендодателя и Арендатора**

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Ответственность Арендатора:

 4.2.1. За неисполнение Арендатором обязательства по внесению арендной платы за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца, начисляется пени в размере 0,03 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается день, следующий за днем срока уплаты очередного платежа.

4.2.2. Арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения договора**

5.1. Изменение условий настоящего договора или его досрочное прекращение допускается по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

В случае отказа Арендатора от подписания, предложенного Арендодателем дополнительного соглашения к договору, настоящий договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с момента получения Арендодателем письменного отказа Арендатора от подписания дополнительного соглашения.

 5.2. Любые изменения и дополнения к договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

5.3. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в установленном законом порядке в следующих случаях:

- при объявлении Арендатора несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства в установленном законом порядке;

- при ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

- если Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий настоящего договора, либо с неоднократными нарушениями, в том числе: неисполнения обязательств по страхованию имущества от риска гибели и повреждения, использование имущество не по прямому назначению, неисполнение обязательства по заключению договора аренды на земельный участок, неисполнение обязанности по проведению за свой счет текущего ремонта имущества;

- если Арендатор существенно ухудшает состояние имущества;

- если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока не вносит арендную плату;

- если арендатор произвел реконструкцию или капитальный ремонт имущества без письменного разрешения Арендодателя;

- в случае необходимости изъятия здания (помещения) для муниципальных нужд.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в месячный срок.

 5.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

- если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

 5.5. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

**6. Особые условия договора**

6.1. Проведение работ по капитальному ремонту имущества осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения «Дульдурга» по предварительной заявке Арендатора, на основании акта осмотра технического состояния имущества и в пределах средств, заложенных в бюджете на эти цели.

6.2. Стоимость работ по капитальному ремонту имущества, произведенного Арендатором без согласования с Арендодателем возмещению не подлежит.

6.3. Все неотделимые улучшения имущества, в том числе перепланировка и переобрудование имущества, необходимые для ведения производственной деятельности Арендатора, производятся Арендатором только по согласова­нию с Арендодателем и не включаются в зачет арендной платы.

6.4. Арендодатель не несет никакой ответственности за потери, ущерб, повреждение или кражу имущества, находящегося в арендуемых зданиях (помещениях), а также не обязан отвечать по претензиям, выдвинутым против Арендатора третьей стороной за потери, ущерб или повреждения, связанные с договором.

 **7. Прочие условия**

1. К договору прилагается акт приема-передачи имущества, который является неотъемлемой частью договора.
2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.
3. Любое уведомление по настоящему договору дается Сторонами в письменной форме заказным письмом или доставляются лично по реквизитам, указанным в договоре.
4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях. Неисполнение Стороной настоящего пункта лишает её права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомления или платеж не были произведены надлежащим образом. Признается официальным уведомлением публикация в местной печати соответствующего объявления.
5. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штемпеля почтового ведомства места отправления о принятии письма или дата личного вручения уведомления или сообщения стороне, или дата публикации.
6. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из договора. Взаимоотношения сторон, не урегулированные договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
7. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силупо одному экземпляру для каждой из сторон и третий экземпляр для хранения в Управлении Федеральной регистрационной службы по Забайкальскому краю

К договору прилагается: Акт приема-передачи имущества по договору аренды, подписанный Арендодателем и Арендатором и скрепленный печатями.

**8. Юридические адреса Сторон:**

**9. Подписи Сторон:**

 Арендодатель: Арендатор:

Администрация сельского ООО «Саханай »

ИНН 8002018110 ИНН/КПП 800302298716/800201001

КПП 800201001 ОГРН 1167536050219

Счет получателя 40101810200000010001 Банковские реквизиты:

Банк получателя платежа: к/с 30101810400000000740

В Отделения Чита г. Чита р/с 40702810547180000048

047601001 БИК 047601740

ОКАТО поселения: 76125916001 АО Россельхозбанк Читинский РФ

КБК дохода: 802 1 11 05035 10 0000 120 АО «Россельхозбанк»

Глава сельского поселения «Дульдурга» Генеральный директор ООО «Саханай»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Б.Эрдынеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Б.Д. Базаров

 М.П. М.П.

АКТ

сдачи - приемки нежилого помещения во временное владение и пользование

с. Дульдурга «01» января 2017 г.

Администрация сельского поселения «Дульдурга», именуемая в дальнейшем - Арендодатель, в лице главы администрации Эрдынеева Мунко Баировича, именуемы в дальнейшем «Арендодатель», действующего на основании прав по должности и Устава и ООО «Саханай» в лице генерального директора Базарова Балдана Дармаевича, именуемое в дальнейшем «Арендатор»), именуемые совместно Стороны, составили настоящий акт сдачи-приемки нежилого помещения (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель сдает, Арендатор принимает нежилое помещение,расположенное по адресу 687200, Забайкальский край, Дульдургинскийрайон, с. Дульдурга, ул.Партизанская, 6-а во временное владение и пользование.

2. Арендатор принимает от Арендодателя, указанное в п. 1 настоящего акта нежилое помещение сельского поселения «Дульдурга» вкачественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

3. При сдаче - приеме стороны установили, что состояние и внешнийвид нежилого помещения хорошее, недостатки и дефекты не имеются.

4. Настоящий акт свидетельствует факт передачи вышеуказанного нежилого помещения от Арендодателя к Арендатору.

5. Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания сторонами.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах для каждой из сторон имеющих равную юридическую силу и третий экземпляр для хранения в Управлении Федеральной регистрационной службы по Забайкальскому краю.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды
нежилого помещения № 3 от «01» января 2017 г.

Стороны друг к другу претензий не имеют Подписи сторон:

Арендодатель: Арендатор:

Глава сельского поселения «Дульдурга» Генеральный директор ООО «Саханай»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Б.Эрдынеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Б.Д. Базаров

 М.П. М.П.