**ДОГОВОР №\_**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**с. Убинское «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2025 года**

Арендодатель муниципального имущества – Администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем "Продавец", в лице председателя ликвидационной комиссии Бояркина Владимира Алексеевича, действующего на основании решения второй сессии Совета депутатов Убинского муниципального округа Новосибирской области (первого созыва) от 26.09.2025г. №38, с одной стороны, и арендатор муниципального имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании Протокола № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года и Протокола № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2025 года открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, принадлежащего администрации Убинского района Новосибирской области на праве собственности, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование и владение за плату нежилое помещение, расположенные по адресу: 632520, Новосибирская область, с. Убинское, ул. Строителей, 1/1.

Общая площадь сдаваемого в аренду помещения **104,2** **кв. м.**

1.2. Передача помещения оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями Договора.

1.4. Передача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого помещения может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать Арендатору помещение, указанные в п.1.1, по акту приема-передачи.

2.1.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.3. Контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещеня, своевременную в полном объеме оплату арендной платы, а также выполнение других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.4. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п.3.3 настоящего Договора, доводить до сведения Арендатора (под роспись или заказным письмом) информацию об изменении ставок арендной платы и осуществлять контроль над исполнением настоящего условия.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя помещение, указанное в п.1.1, по акту приема-передачи (приложение 1).

2.2.2. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций и обеспечить сохранность принятого по настоящему договору помещения (здания)

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпидемнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.4. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемого помещения. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.5. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания, его фасада, инженерно-технических коммуникаций, участвовать в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Балансодержателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. До шестого числа отчетного месяца предоставить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п.3.2.б настоящего Договора.

2.2.9. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения, в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, касающуюся данного Договора, запрашиваемую представителями в ходе проверки.

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца, о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия Договора, либо при досрочном его освобождении.

2.2.11. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора. Сдать Арендодателю помещение по акту приема-передачи.

2.2.12. Передать Арендодателю арендованные помещение в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа.

2.2.13. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные Арендодателем или уполномоченными органами.

2.2.14. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме (частично) считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора.

**3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м в год, что за общую площадь арендуемого помещения 104,2 кв. м составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копейки в год.

3.2 Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа месяца следующего за отчетным и в течение 5 (пяти) дней после срока оплаты, указанного в настоящем пункте Договора, обязан предоставить Администрации копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_копеек перечисляется в бюджет Убинского сельсовета: л/сч 04513V71020 , КС (казначейский счет, р/сч 03100643000000015100 ЕКС (единый казначейский счет) 40102810445370000043 ОКЦ №1 СибГУ Банка России// УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950

ИНН 5439000013 /КПП 543901001, ОКАТО 50654440 КБК 245 1 14 02053 10 0000 410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности сельских поселений»

, Договор № \_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г. за период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением по месту его регистрации в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы в качестве налогоплательщика.

3.3. В одностороннем порядке арендная плата изменяется постановлением главы Убинского сельсовета не чаще одного раза в год в связи с изменением восстановительной стоимости объектов аренды и (или) изменением любых коэффициентов, используемых при расчете арендной платы. Кроме того, Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора предварительно за три месяца. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п.3.2. Договора, «Администрацией» начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,5% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п.3.2.б;

б) в случае нарушения условий п.2.2.9. Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 3.2.б;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п.4.1.а, перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением в бюджет Убинского района.

4.2. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния, указанного в акте передачи, составленного при заключении Договора, с учетом нормального износа, Арендатор возмещает «Администрации», на счет, указанный в п.3.2.б настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией «Администрации» с привлечением уполномоченных служб.

4.3. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п.3.2.б настоящего Договора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан заплатить пеню в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных им убытков.

**5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий п.3.3 настоящего Договора).

5.2. По требованию «Администрации» настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть, досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты арендных платежей в сроки, установленные п.3.2.а, в течение двух месяцев;

б) использования помещения (в целом или частично) не по назначению, определенному в п.1.1 Договора;

в) нарушения п.2.2.9, 3.3 настоящего Договора.

г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.2.2 Договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления на объекте аренды по распоряжению Арендодателя.

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

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Балансодержатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

5.5. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

**6. Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания арендуемого помещения без согласия Арендодателя.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а при невозможности, Арбитражным судом Новосибирской области.

**7. Срок действия Договора**

Договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих одинаковую юридическую силу.

**8. Юридические адреса сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |
| Продавец:  администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области | | Покупатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Почтовый адрес:  632520, Новосибирская область, село Убинское, ул. Майская, 5,  л/сч 04513V71020 ,  КС (казначейский счет, р/сч 03100643000000015100  ЕКС (единый казначейский счет) 40102810445370000043 ОКЦ №1 СибГУ Банка России// УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950  ИНН 5439000013 /КПП 543901001, ОКАТО 50654440  КБК 245 1 14 02053 10 0000 410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности сельских поселений» | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Председатель ликвидационной комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Бояркин  М. П. | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | |

Приложение № 1

к договору аренды нежилых помещений №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 202\_\_ г.

**А К Т №**

**приема-передачи**

**в аренду нежилого помещения (здания), расположенного по адресу:**

**632520, Новосибирская область, с. Убинское, ул. Строителей, 1/1**

Администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя ликвидационной комиссии Бояркина Владимира Алексеевича, действующего на основании решения второй сессии Совета депутатов Убинского муниципального округа Новосибирской области (первого созыва) от 26.09.2025г. №38 и «Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании Протокола № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года и Протокола № \_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, принадлежащего администрации Убинского района Новосибирской области на праве собственности, заключили настоящий акт о нижеследующем:

На основании договора аренды, «Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование нежилое помещение (здание)по адресу: 632520, Новосибирская область, с. Убинское, ул. Строителей, 1/1 площадью 104,2 кв. м.

Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения (здания) соответствует требованиям по эксплуатации.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизацию арендуемого помещения (здания).

ПЕРЕДАЛ: ПРИНЯЛ:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец:  администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области | Покупатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Почтовый адрес:  632520, Новосибирская область, село Убинское, ул. Майская, 5,  л/сч 04513V71020 ,  КС (казначейский счет, р/сч 03100643000000015100  ЕКС (единый казначейский счет) 40102810445370000043 ОКЦ №1 СибГУ Банка России// УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950  ИНН 5439000013 /КПП 543901001, ОКАТО 50654440  КБК 245 1 14 02053 10 0000 410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности сельских поселений» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Председатель ликвидационной комиссии  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Бояркин  М. П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |