ДОГОВОР № \_\_\_\_

# аренды нежилого здания

с. Половинное «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 г

Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице Главы Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области Дроновой Елены Александровны, действующей на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**.**

1.1. На основании протокола заседания комиссии по проведению торгов в форме открытого аукциона от \_\_\_\_\_\_ г. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилое здание кадастровый номер 54:13:024210:338, расположенное по адресу: Новосибирская область Краснозерский район с. Половинное улица Центральная д.22, площадью 66,08 кв.м.

Цель использования:\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Передача помещения оформляется актом приёма-передачи (приложение № 1), который составляется и подписывается Сторонами в 2-х экземплярах, и является неотъемлемой частью Договора.

Срок действия договора аренды устанавливается на 11 мес : с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1.3.Передача помещения в аренду не влечёт передачу права собственности на него. Выкуп арендуемого помещения может быть осуществлён только с согласия Арендодателя в установленном законодательством порядке.

1.4. Имущество, передаваемое в аренду, является собственностью Арендодателя, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 февраля 2024 года сделана запись регистрации № 54:13:024210:338-54/163/2024-2, свободно от прав третьих лиц, включая залог и арест. Кадастровый номер: 54:13:024210:338.

1.5.За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью

свободен в своей деятельности.

1.6. По настоящему договору аренды арендатору одновременно с передачей прав временного владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=844E1B65120C9FBFD8F355BD5BFB53CF12E7C11D5B10DA1CDF0E88E4EE251A481F0BB8FED4997898g1B9E) от 26.06.2007 N 118-ФЗ).

2. Арендная плата и порядок расчётов.

2.1. Размер месячной арендной платы за арендуемое помещение на момент заключения Договора составляет 6956 (шесть тысяч девятьсот пятьдесят шесть) руб. \_00\_ копеек, без учёта НДС. Размер арендной платы за 11 месяцев составляет: 76 516 (семьдесят шесть тысяч пятьсот шестнадцать) руб. 00 коп., без учёта НДС.

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 НК РФ арендатор самостоятельно исчисляет и перечисляет НДС (если Арендатор является его плательщиком).

2.2. Арендная плата вносится ежеквартально в срок до 15 числа следующего за отчётным месяцем непосредственно Арендатором на расчётный счёт Арендодателя

Получатель платежа: УФК по Новосибирской области( администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области л/с 04513017120)

Банковские реквизиты:

БИК 015004950

к.с. 40102810445370000043

р.с. 03100643000000015100

СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск

ИНН 5427100510

КПП 542701001

КБК 21511105035 10 0000 120

ОКТМО: 50627437

2.3. Размер арендной платы (приложение №2) может быть пересмотрен в случае централизованного изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора, изменения порядка определения величины арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, но не более одного раза в год. Изменение размеров арендной платы и порядка её внесения оформляется в письменном виде (Дополнительное соглашение).

2.4. В случае возникновения необходимости, в проведении капитального ремонта арендованного имущества Арендатор обязан произвести соответствующие работы.

Стоимость капитального ремонта, произведённого арендатором, подлежит зачёту в счёт арендной платы

При этом арендатор обязан предварительно согласовать с арендодателем виды, объем и стоимость работ по капитальному ремонту путём направления письменного предложения.

Зачёту подлежат затраты арендатора (с приложением подтверждающих документов) произведённые в период действия настоящего договора, и не превышающие размер арендной платы.

2.5.Текущий ремонт арендуемого здания производить за счёт средств Арендатора ([п. 2 ст. 616](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100718) ГК РФ).

2.6. Затраты на содержание в сумму арендной платы не входят. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги производятся Арендатором самостоятельно по отдельным договорам.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

1. Заключать договоры с соответствующими организациями на оплату услуг по техническому обслуживанию арендуемых помещений и мест общего пользования (уборка, вывоз мусора, обслуживание коммуникаций, охрана и т.д.), а также отдельные договоры на оплату коммунальных услуг (тепло, вода, электроэнергия). В течение 15 дней после заключения настоящего договора предоставить копии заключённых вышеуказанных договоров.

2. Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемое Имущество на условиях и в сроки согласно п. 2.2.

3. Использовать арендованное Имущество в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре.

4. Устранять материальный ущерб, причинённый Имуществу в результате его действий (бездействия).

5. Не нарушать прав других арендаторов, расположенных в том же здании;

6. Поддерживать надлежащий порядок в арендованном Имуществе и прилегающих местах общего пользования, соблюдать предусмотренные технические, противопожарные, санитарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями. 7. Производить уборку мусора на прилегающем к зданию земельном участке не реже трех раз в год. Осуществлять сброс мусора и отходов производственной деятельности только в специальный контейнер. Использование и оплата Арендатором специальных контейнеров для складирования мусора осуществляется согласно требованиям, изложенным в п. 3.1.1.

8. Сделать капитальный ремонт Имущества (в том числе своими силами, часть с привлечение третьих лиц и т.д., со своего материала), в случае необходимости.

9. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемое Имущество Арендодателю по акту приёмки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений. Неотделимые улучшения передаются на баланс Арендодателя после окончания работ по производству этих улучшений.

10. При прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

11. В недельный срок после заключения настоящего договора согласовать с инспекцией пожарного надзора условия использования объекта, а также своевременно выполнять требования предписаний (и актов проверки) вышеуказанных организаций по устранению замечаний к использованию Имущества Арендатором.

12. Содержание, текущий ремонт Имущества осуществлять за свой счёт ([ст. 616](consultantplus://offline/ref=539DA2ECCA54B9106760DD097066F3A20B3F9D61EA0E9AAE0528AC91AEA1A3C65C52B989870F53pDi3D) ГК РФ)

13. Принимать все меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Имущества: электроснабжения и др. при их наличии.

14. Разработать план-схему эвакуации сотрудников из арендуемого помещения в случае возникновения пожара.

15. Арендатор обеспечивает безопасную эксплуатацию электрооборудования.

16. Арендатор берет на себя обязательство оборудовать помещения средствами охранно-пожарной сигнализации, нести ответственность за обеспечение противопожарной безопасности, за эксплуатацию инженерного оборудования, самостоятельно решать все вопросы, связанные с использованием помещения по предписаниям органов пожарного надзора.

3.3. Арендодатель обязан:

1. Передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения.

2. Производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

3. Предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого здания.

4. Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемого здания, его перепланировку и ремонт.

3.4. Арендодатель имеет право:

1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

2. На возмещение убытков, причинённых действиями или бездействием Арендатора, повлёкшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

3. На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. При просрочке внесения арендной платы или иных платежей, предусмотренных договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

4.3. При нарушении срока возврата арендованного помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причинённые Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

4.4. Возмещение убытков и уплата процентов (неустойки) не освобождают должника от выполнения лежащих на нем обязанностей или устранений допущенных им нарушений. Уплата санкций по договору производится на расчётный счёт Арендодателя.

4.5. Если арендатор не заключит договор с ресурсоснабжающей организацией, то он обязан возместить арендодателю все понесённые им убытки в связи с оплатой коммунальных услуг, потреблённых арендатором с момента передачи ему имущества.

4.6. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в судебном порядке

5. Порядок изменения, расторжения и продления договора

5.1. Договор может быть изменён или расторгнут письменными Дополнительными соглашениями сторон за исключением предусмотренных Договором случаев одностороннего изменения или расторжения Договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

-- при использовании Арендатором помещения в целом или части его не в соответствии с целевым назначением, при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;

-- при переделке или перепланировке Арендатором помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя;

-- если Арендатор не внёс арендной платы согласно п. 2.2. договора, а также платы по возмещению затрат на содержание согласно п. 2.6. в течение 2 месяцев подряд, независимо от возмещения вреда и уплаты договорных и законодательных санкций.

6. Прочие условия

6.1. При изменении наименования, местонахождения, банковский реквизитов или реорганизации одной из сторон, Сторона обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

6.2. Перемена собственника, арендуемого имущества не является основанием для изменений условий или расторжения настоящего договора. При этом договор подлежит переоформлению путём заключения дополнительного соглашения.

6.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества после прекращения действия настоящего договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.4. Расходы Арендатора на текущий ремонт, реконструкцию и содержание арендуемого Имущества не является основанием для снижения арендной платы.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством РФ.

6.6. Споры, возникающие из настоящего договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде, третейском и арбитражном судах в соответствии с их компетенцией, после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

6.7. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имущества по настоящему договору (в соответствии с Актом приёма-передачи).

6.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

### АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, 632920, Новосибирская область, Краснозерский район, с. Половинное, ул. Тракторная, 11  УФК по Новосибирской области  (администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области л/с 04513017120)  Банковские реквизиты:  БИК 015004950  к.с. 40102810445370000043  р.с. 03100643000000015100  СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск  ИНН 5427100510  КПП 542701001  КБК 21511105035 10 0000 120  ОКТМО: 50627437  Глава Половинского сельсовета Краснозерского района  Новосибирской области |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.А. Дронова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №1

к Договору аренды № \_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**А К Т**

**приёма-передачи**

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2024 года с. Половинное

администрация Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице Главы Половинского сельсовета Краснозерского района Новосибирской области Дроновой Елены Александровны, действующей на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды нежилого здания № \_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024\_года Арендодатель передают Арендатору во временное владение и пользование нежилое здание кадастровый номер 54:13:024210:338, общей площадью 66,08 кв. метра, расположенного по адресу: Новосибирская область Краснозерский район, с. Половинное, ул. Центральная 22 **,** а Арендаторпринимает нежилое здание под \_\_\_\_\_\_\_.

2. Арендатор удовлетворён качественным состоянием принимаемого им нежилого здания, установленным путём его внешнего осмотра и не обнаружил при осмотре каких-либо недостатков и дефектов, о которых ему не сообщил Арендодатель.

3. Арендатор не имеет никаких претензий к Арендодателю в отношении переданного ему в аренду нежилого здания.

Сдал: Принял:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.А. Дронова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(печать) (печать)

Приложение № 2

к Договору аренды № \_\_\_\_\_\_

РАСЧЁТ

арендной платы

В соответствии с произведенной оценки Отчет №40/24 от 25.06.2024 Об оценке рыночной стоимости арендной платы за 1 кв. м. в отношении нежилого здания(гараж): площадь 208,5 кв.м., расположенного по адресу: Новосибирская область Краснозерский район с. Половинное ул. Центральная д.22

Апн = S x Сб , где:

Апн - арендная плата в месяц за пользование объектом недвижимости без учета НДС;

S - фактически переданная в аренду площадь, кв. м;

Сб – рыночная стоимость арендной платы за аренду 1 кв. м нежилого помещения – 105,26 руб.

S – 66,08

Апн = 66,08\*105,26 = 6956 руб., в месяц без учёта НДС.

6956\*11= 76 516 руб. 00 коп., в год без учёта НДС.

Глава Половинского сельсовета

Краснозерского района

Новосибирской области Е.А. Дронова