Д О Г О В О Р №

**аренды имущества**

**муниципальной собственности г. Пятигорска**

г. Пятигорск, Ставропольского края «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Муниципальное унитарное предприятие города Пятигорска Ставропольского края «Спецавтохозяйство»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. директора Торина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола аукциона на право заключения договора аренды имущества муниципальной собственности г. Пятигорска по лоту № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор принять во временное владение и пользование за плату недвижимое имущество муниципальной собственности города Пятигорска (далее – Имущество): литер «Д» - нежилое здание, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, с кадастровым номером 26:33:150226:100, расположенное по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, улица Дзержинского, дом 78 , для использования в целях: административные помещения.

1.2. Имущество является объектом муниципальной собственности города Пятигорска, что подтверждается выпиской из реестра муниципальной собственности от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_\_\_, являющейся неотъемлемым приложением к Договору.

1.3. Арендодатель гарантируют, что до подписания настоящего договора Имущество не отчуждено, имеются следующие обременения Имущества:

1.3.1. Обязанностью по выполнению требований, установленных Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422016&date=14.04.2023) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в том числе, но не ограничиваясь требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к указанным объектам.

1.3.2. Обязанностью по выполнению требований, установленных [Охранным обязательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=17841&date=14.04.2023) собственника на объект культурного наследия «Лечебница «Приют Святой Ольги» от 17 мая 2022 г. N 459, выданным Управлением Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия, срок, на который установлено обременение права, - бессрочно.

(охранное обязательство, договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, договор об использовании конструктивных элементов зданий, строений, сооружений)

1.4. Передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.5. Арендатор по истечении срока Договора, указанного в п. 2.1. Договора, возвращает Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в течение последующих 3-х дней в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

1.6. Имущество передается в аренду для использования под офис.

1. **СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

2.1.Срок действия Договора устанавливается:

**с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2029 года.**

2.2. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации.

2.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора.

2.4. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации.

2.5. Арендатор, не допустивший в течение срока действия Договора аренды нарушений, предусмотренных в [п. 4.1.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1661&dst=100024&field=134&date=14.04.2023), имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Размер арендной платы за использование Имущества за использование Имущества, указанный в извещении о проведении аукциона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, в год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в безналичном порядке с момента заключения Договора путём перечисления 1/12 годового размера арендной платы на реквизиты: *Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь, р/сч 40702810060090002359, кор/сч 30101810907020000615, БИК 040702615* ежемесячно, не позднее 10 числа следующего месяца.

3.3. Изменение годового размера платы по договору, производится ежегодно путем увеличения на уровень инфляции, установленный Федеральным законом о федеральном бюджете.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору письменное Уведомление.

3.4. Помимо оплаты, предусмотренной пунктами 3.1. и 3.3. Договора, Арендатор недвижимого Имущества несет расходы по оплате коммунальных услуг (энерго-, тепло-, газо-, водоснабжение, вывоз мусора и др.), расходы по содержанию общего имущества, инженерных сетей и коммуникаций, в соответствии с показаниями приборов учета, при отсутствии таковых пропорционально общей площади Имущества, за оказание услуг связи и страхование Имущества, иные расходы, связанные с эксплуатацией Имущества. Размер, порядок и сроки внесения указанных выше платежей определяются на основании договоров, заключенных Арендатором с поставщиками услуг или на основании договоров о компенсации коммунальных платежей, заключенных с лицом, заключившим договоры с поставщиками коммунальных услуг.

3.5. Размер платы за фактическое использование Имущества за период с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 года до даты его заключения определяется Арендодателем в порядке, установленном пунктами 3.1., 3.2. Договора и подлежит оплате в безналичном порядке с момента подписания Договора путем перечисления на счет и в срок, указанные в п. 3.2. Договора.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

* + 1. Осуществлять контроль за использованием Имущества и исполнением Арендатором условий Договора.
    2. Требовать возврата Имущества при прекращении Договора, в случае отказа – требовать возмещения убытков, причинённых задержкой исполнения.
    3. Давать письменные предписания Арендатору по устранению нарушений условий Договора.
    4. Требовать от Арендатора возмещения убытков, вызванных ненадлежащим содержанием Имущества.
    5. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Арендатором условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных Договором, в порядке, установленном п. 5.4. Договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. В разумный срок с момента подписания Договора передать Арендатору Имущество по акту приёма-передачи, если иное не установлено Договором, и принять его при расторжении или прекращении Договора.

4.2.2. Своевременно уведомлять Арендатора об изменении размера арендной платы.

* + 1. Известить Арендатора об изменении своих реквизитов путем направления уведомления.
    2. Не вмешиваться в производственно-хозяйственную деятельность Арендатора, выходящую за пределы исполнения Договора.
  1. **Арендатор имеет право:**
     1. Обозначать своё местонахождение путём размещения соответствующих вывесок перед входом в арендуемое недвижимое Имущество по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства г. Пятигорска, с учетом требований Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422016&date=14.04.2023) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
     2. Оформлять арендуемое недвижимое Имущество в соответствии с уставными задачами и целями аренды с учетом требований Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422016&date=14.04.2023) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
     3. Производить перепланировку, переоборудование и реконструкцию арендуемого недвижимого Имущества с предварительного письменного согласия Арендодателя с учетом требований Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422016&date=14.04.2023) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
     4. Сдавать Имущество в субаренду или иным способом распоряжаться им с предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом передача арендных прав в залог, взнос их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ не допускается.
  2. **Арендатор обязан:**
     1. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора, предварительно согласовав вид деятельности с соответствующими службами и организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
     2. Своевременно и в полном объеме производить предусмотренные Договором платежи в сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.
     3. По мере необходимости или по требованию Арендодателя за счёт собственных средств производить ремонт Имущества, в том числе фасада, по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства г. Пятигорска с учетом требований Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422016&date=14.04.2023) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". При этом произведённые Арендатором улучшения, отделимые без вреда для Имущества, являются его собственностью. Произведенные неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя, стоимость неотделимых улучшений, произведённых Арендатором, возмещению не подлежит.

В случае аренды части здания (строения, сооружения) при проведении общего ремонта здания (строения, сооружения) или ремонта общего фасада, Арендатор недвижимого Имущества обязан нести расходы по проведению ремонтных работ пропорционально размеру общей площади арендуемого недвижимого Имущества.

* + 1. Содержать арендуемое Имущество в надлежащем санитарном и техническом состоянии. По мере необходимости, но не реже одного раза в неделю, производить санитарную очистку прилегающей территории арендуемого недвижимого Имущества.
    2. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя с целью проверки использования Имущества в соответствии с условиями Договора и действующего законодательства.
    3. В течение 30-ти дней с даты подписания Договора аренды недвижимого Имущества, заключить договоры с поставщиками услуг, указанными в п. 3.4. Договора, либо с лицом, заключившим такие договоры, соблюдать условия заключенных договоров, а также правила пожарной безопасности, правила пользования тепловой и электрической энергией, системами водо- и газоснабжения.
    4. В случае если Договор аренды недвижимого имущества заключен на срок не менее года, в течение одного месяца со дня подписания Договора за счет собственных средств изготовить всю документацию, необходимую для проведения государственной регистрации, и зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.
    5. В целях защиты имущественных интересов, произвести страхование Имущества в 30-ти дневный срок с момента подписания Договора за счёт собственных средств, в пользу Арендодателя (выгодоприобретателя).
    6. Арендатор обязан использовать имущество исключительно по целевому назначению, указанному в [п. 1.](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1661&dst=100008&field=134&date=14.04.2023)1 настоящего Договора аренды, в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий, в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу Пятигорску по функциональному использованию Имущества.
    7. Не позднее 30 дней уведомить Арендодателя в письменной форме об изменении своих реквизитов, а также о переизбрании единоличного исполнительного органа с предоставлением заверенных копий соответствующих документов.
  1. Обязанности Арендатора, предусмотренные пунктами 4.4.2. - 4.4.10. Договора возникают с момента подписания Договора.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и вступают в силу с момента их подписания обеими Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

5.2. При изменении Размера арендной платы в соответствии с п.3.4. Договора, заключение письменного соглашения между Сторонами не требуется.

5.3. Досрочное расторжение Договора допускается по соглашению Сторон либо по решению суда, кроме случаев, когда Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке.

5.4 Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора в случае установления компетентными органами фактов незаконного оборота наркотиков в арендуемом помещении, в случае неисполнения Арендатором п. п. 4.3.4, 4.4.1.- 4.4.10. Договора, а также в случае возникновения необходимости использования Имущества в целях исполнения полномочий органа местного самоуправления, в целях размещения социально значимых для города предприятий, учреждений и организаций, необходимости производства реконструкции здания, в котором располагается Имущество, либо прилегающей территории.

* + 1. Об отказе от исполнения Договора в одностороннем порядке Арендодатель уведомляет Арендатора письменным уведомлением, направленным в адрес Арендатора заказным письмом с уведомлением о вручении либо врученным лично. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора за неисполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 5.4 Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю взятое в аренду имущество в течение 3-х дней с момента получения уведомления. В случае отказа от исполнения Договора по иным основаниям, предусмотренным п. 5.4. Договора, не связанным с нарушением условий Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю взятое в аренду имущество в течение 1-го месяца с момента получения уведомления. Имущество подлежит возврату в удовлетворительном состоянии с учётом нормального износа и произведённого ремонта.
  1. Если Арендатор не возвратил Имущество, либо возвратил его несвоевременно или в ненадлежащем состоянии, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за всё время просрочки и возмещения убытков.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и законодательством РФ.
  2. За несвоевременное внесение или внесение не в полном объеме арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Пени перечисляются в безналичном порядке на счет, указанный в п. 3.2. Договора.
  3. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений.
  4. За нарушение срока внесения платы за фактическое использование Имущества, Арендатор выплачивает Арендодателю проценты за пользование чужими денежными средствами в размере ключевой ставки Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки. Проценты за пользование чужими денежными средствами перечисляются в безналичном порядке, на счет, указанный в п.3.2. Договора.
  5. Споры по исполнению Договора при невозможности их урегулирования путём переговоров разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
  6. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении Договора.
  7. В случае самовольной перепланировки, переоборудования или реконструкции арендуемого недвижимого Имущества Арендатор обязан по требованию Арендодателя привести Имущество в первоначальное состояние и возместить ущерб и убытки в полном объеме.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Уведомления, претензии и иная переписка между Сторонами может вестись путем обмена документами, а также посредством отправки документов по адресу, указанному Стороной Договора, посредством почтовой, факсимильной, электронной связи, предусматривающей фиксацию доставки документов, которые считаются полученными Стороной Договора в день их доставки, хотя бы Сторона по этому адресу не находится или не проживает.
   2. Споры, вытекающие из Договора, подведомственные арбитражному суду, подлежат разрешению в арбитражном суде Ставропольского края. Споры, подведомственные федеральному суду общей юрисдикции или у мирового судье, подлежат разрешению в соответствии с подсудностью в Пятигорском городском суде или у мирового судьи г. Пятигорска Ставропольского края.
   3. Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
2. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**
   1. Выписка из реестра муниципальной собственности «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_\_\_.
   2. Акт приёма-передачи.
   3. Поэтажный план арендуемых помещений.
   4. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды имущества Муниципального унитарного предприятия города Пятигорска Ставропольского края «Спецавтохозяйство» по лоту № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года.
   5. Извещение о проведении торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Муниципальное унитарное предприятие города Пятигорска Ставропольского края**  **«Спецавтохозяйство»**  Адрес: 357500, г. Пятигорск, ул. Нежнова, 65.  ОГРН 1022601618588,  ИНН 2632017108/ КПП 263201001,  Расчетный счет 40702810060090002359  кор. счет 30101810907020000615  Ставропольское отделение №5230  ПАО Сбербанк г. Ставрополь  БИК 040702615  тел. 8 (8793) 97-52-35, факс 8 (8793) 98-97-49,  эл. адрес: sahpyat26@yandex.ru |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Торин/  м.п. |  |

С правилами благоустройства и санитарного содержания на территории муниципального образования города Пятигорска ознакомлен и согласен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

АКТ

приема-передачи

к договору аренды имущества муниципальной собственности г. Пятигорска

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_

город Пятигорск, Ставропольского края «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Муниципальное унитарное предприятие города Пятигорска Ставропольского края «Спецавтохозяйство»** (сокращенно МУП «САХ»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. директора Торина Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем.

* 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату имущество муниципальной собственности города Пятигорска (далее – «Имущество»):

литер литера «Д» - нежилое здание, общей площадью 139,6 кв.м, с кадастровым номером 26:33:150226:100, расположенное по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, улица Дзержинского, дом 78 , для использования в целях: административные помещения.

2**.** Техническое состояние Имущества на момент его передачи характеризуется следующим: состояние стен, пола, потолков, окон и других конструкций и коммуникаций – удовлетворительное, помещения соответствуют требованиям по их эксплуатации.

3.Имущество осмотрено Арендатором, Арендодателем предоставлена вся интересующая Арендатора информация относительно передаваемого имущества. Стороны друг к другу претензий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Настоящий акт составлен в 3-х подлинных экземплярах.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Муниципальное унитарное предприятие города Пятигорска Ставропольского края «Спецавтохозяйство»**  Адрес: 357500, г. Пятигорск, ул. Нежнова, 65.  ОГРН 1022601618588,  ИНН 2632017108/ КПП 263201001,  Расчетный счет 40702810060090002359  кор. Счет 30101810907020000615  Ставропольское отделение №5230  ПАО Сбербанк г. Ставрополь  БИК 040702615  тел. 8 (8793) 97-52-35, факс 8 (8793) 98-97-49,  эл. адрес: sahpyat26@yandex.ru |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А. Торин/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

Приложение 3 к Договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г.

аренды имущества муниципальной собственности г. Пятигорска

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель** | **Арендатор** |
| **Муниципальное унитарное предприятие города Пятигорска Ставропольского края**  **«Спецавтохозяйство»** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Торин/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Поэтажный план  
  
