**Приложение № 4**

к документации об аукционе

ПРОЕКТ

Д О Г О В О Р А Р Е Н Д Ы №\_\_\_\_\_

здания областного уровня собственности

г. Липецк “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника ***Никитенковой Ирины Дмитриевны***, действующего на основании Положения и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ**  **УСЛОВИЯ**.

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание мастерских (далее – здание), назначение: нежилое, кадастровый номер здания 48:20:0035102:9491, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. 9 Мая, д. 22, под производство.

Площадь здания, сдаваемого в аренду ***2233,7*** кв. м.

1.2. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года

до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2027 года

1.3. Сдача здания в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Неотделимые улучшения арендуемого здания производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

1.5. Если здание, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за оставшийся срок действия договора.

1.6. Если состояние возвращаемого здания по окончанию договора хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в Арбитражном суде Липецкой области.

1.8. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

2.1.Арендодатель обязуется сдать в аренду здание по акту приема-передачи (приложение № 1).

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать здание исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.

2.2.2. Поддерживать здание в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии, выделять для этих целей необходимые средства. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемого здания.

Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию (сооружению) территорию.

2.2.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого здания, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.4. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 30 дней о намерении продлить срок действия договора или о предстоящем освобождении здания, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и сдать здание по акту в исправном состоянии.

2.2.5. Не сдавать здание, как в целом, так и частично в субаренду, безвозмездное пользование другим лицам, не вносить в качестве вклада по договору о совместной деятельности, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, не отдавать арендные права в залог или в качестве вклада в уставной капитал других юридических лиц~~.~~

Договоры, заключенные Арендатором с третьими лицами об использовании арендуемого здания или передача своих прав по договорусчитаются недействительными.

2.2.6. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендованном здании перестройки, а также улучшения, составляющие принадлежность здания и неотделимые от него.

2.2.7. В случае несвоевременного возвращения Арендатором арендованного здания, внести арендную плату за все время просрочки.

2.2.8. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного настоящим договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей), по требованию Арендодателя Арендатор обязан досрочно внести арендную плату в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд. Стороны договорились считать существенным нарушением порядка оплаты (сроков платежей) невнесение арендной платы в течение трех месяцев.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. За пользование арендуемым зданием Арендатор уплачивает арендную плату, установленную на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(протокола, явившегося основанием для заключения договора, в ходе проведения торгов, отчета об оценке рыночной арендной платы).

Сумма годовой (ежемесячной) арендной платы составляет (сумма рублей цифрами)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(расшифровка прописью) рублей \_\_\_\_ копеек (без НДС).

Размер арендной платы корректируется Арендодателем с учетом индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете; размер арендной платы пересматривается, но не чаще одного раза в год.

Расчет конкретной суммы арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №2) и в случае изменения федерального и областного законодательства, регламентирующего исчисление арендной платы, Арендодатель корректирует расчет и направляет его Арендатору заказным письмом. Арендная плата считается измененной с даты отправления нового расчета Арендатору.

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца, по реквизитам:

***Управление Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области л/с 01026000010) ИНН 4826006839, КПП 482601001, р/сч 03100643000000014600, кор/сч 40102810945370000039, Отделение Липецк Банк России//УФК по Липецкой области г. Липецк, код дохода - 04211105072020000120 (арендная плата), ОКТМО – 42701000, БИК 014206212.***

Для осуществления контроля за своевременным и полным внесением арендной платы Арендодателю высылаются копии платежных поручений до 15 числа текущего месяца.

3.3. Оплату коммунальных услуг и затрат на содержание имущества Арендатор производит самостоятельно по отдельным договорам и обязательствам.

3.4. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость (НДС) (п. 3 ст. 161 НК РФ).

3.5. Арендатор по договору со страховой компанией страхует арендованное имущество от несчастных случаев, промышленных аварий, катастроф и стихийных бедствий на сумму его балансовой стоимости на дату заключения договора аренды.

3.6. Если перечисленная сумма не соответствует размеру арендной платы, указанной в расчете, то зачисление производится в следующем порядке: в первую очередь погашается долг по арендной плате, а в остальной части – пени.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором:

- начисляются пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки;

- по требованию Арендодателя Арендатор обязан досрочно внести арендную плату за два месяца.

4.3. За невыполнение какого-либо иного обязательства, кроме предусмотренного п. 4.2. по настоящему договору, Арендатор уплачивает неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

4.4. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ**

**И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.**

5.1. Изменение условий договоpа, его pастоpжение и пpекpащение допускаются по соглашению стоpон, а также в случаях изменения законодательства PФ и областных нормативных актов. Вносимые дополнения и изменения pассматpиваются стоpонами в месячный сpок и офоpмляются дополнительным соглашением, кроме случая, установленного п. 5.2.

5.2. В случае изменения федерального и областного законодательства, регламентирующего исчисление арендной платы, Арендодатель корректирует расчет и направляет его Арендатору заказным письмом. Арендная плата считается измененной с даты отправления нового расчета Арендатору.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению:

5.3.1. При использовании арендуемого здания в целом или его части не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества.

5.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого здания.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

5.3.4. Если Аpендатоp не пpоизводит ремонтов в соответствии с п. 2.2.2 договора.

5.3.5. Если Арендатор нарушил условия п. 2.2.6 настоящего договора.

5.3.6. При реорганизации и ликвидации Арендатора.

5.3.7. Если Арендатор отказывается уплачивать арендную плату по измененному в соответствии с п.5.2 договора расчету.

5.3.8. Если арендатор не выполняет обязательство, установленное п. 3.5. договора.

5.3.9. Если здание, предоставленное Арендатору, стали необходимы для размещения государственных структур, для государственных нужд.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.4.1. Если арендуемое здание, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для пользования.

5.5. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению органов государственной власти может быть изъято у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом ему внесенной арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.6. По тpебованию одной из стоpон договоp аpенды может быть pастоpгнут в судебном поpядке по основаниям, установленным действующим законодательством.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

6.1. Реорганизация Арендодателя, а так же перемена собственника арендованного здания, не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

**7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах.

8.3. 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.

8.4. Юридические реквизиты сторон:

**АРЕНДАТОР:** (Наименование, адрес юридический и фактический, ИНН/КПП,

банковские реквизиты, номера контактных телефонов, факса)

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:** Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, 398019 г. Липецк, ул. Скороходова, 2, ИНН - 4826006839, КПП-482601001, УФК по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области) р/с: 03100643000000014600 ГРКЦ ГУ Банка России по Липецкой области, г. Липецк, БИК 014206212; Телефоны: 22-63-31, 77-13-82 факс 77-86-49

К договору прилагаются акт приема- передачи и расчет арендной платы.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

# Арендодатель Арендатор

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник управления  имущественных и земельных  отношений Липецкой области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Д. Никитенкова  МП | Должность подписывающего лица  (ИП)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ФИО  МП |

Приложение №1 к договору аренды

здания областного уровня собственности

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**А К Т**

**приема-передачи имущества в аренду**

г. Липецк «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Арендодатель (передающая сторона) и Арендатор (принимающая сторона) произвели прием-передачу в аренду *(наименование объекта, части объекта)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер объекта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, расположенного по адресу: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***.

**СДАЛ: ПРИНЯЛ:**

Арендодатель: Арендатор:

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник управления  имущественных и земельных  отношений Липецкой области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Д. Никитенкова  МП | Должность подписывающего лица  (ИП)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ФИО  МП |

Приложение №2 к договору аренды

здания областного уровня собственности

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Расчет

арендной платы

Итоговая величина размера арендной платы в год *(в месяц)* за право пользования *(наименование объекта, части объекта)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер объекта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенным по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании протокола (наименование)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. (*если договор аренды заключается путем проведения торгов;*

в соответствии с отчетом о рыночной арендной плате, выполненным *(наименование организации, выполнившей отчет)* от *(дата составления отчета)* \_\_\_\_\_\_\_ г. № *(номер отчета)* \_\_\_\_\_\_\_\_ составляет:

*(сумма рублей цифрами)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*расшифровка прописью*) рублей \_\_\_\_\_ копеек, без НДС;

*(сумма рублей цифрами)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*расшифровка прописью)* рублей \_\_\_\_\_ копеек, с НДС;

Арендная плата вносится ежемесячно в размере *(сумма рублей цифрами)* \_\_\_\_\_\_\_ (*расшифровка прописью*) рублей \_\_\_\_ копеек, без НДС, не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам:

Управление Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области л/с 01026000010) ИНН 4826006839, КПП 482601001, р/сч 03100643000000014600, кор/сч 40102810945370000039, Отделение Липецк Банк России//УФК по Липецкой области г. Липецк, код дохода - 04211105072020000120 (арендная плата), ОКТМО – 42701000, БИК 014206212.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель: Арендатор:

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник управления  имущественных и земельных  отношений Липецкой области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Д. Никитенкова  МП | Должность подписывающего лица  (ИП)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ФИО  МП |