# V. Проект договора аренды

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА**

**(находящегося в оперативном управлении) № \_\_\_\_**

г. Абакан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Государственное казенное предприятие Республики Хакасия «Айтыс»,** зарегистрированное в УФНС России
по Республике Хакасия 02.06.2011 г. за основным государственным регистрационным номером 1111901002443, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице руководителя Ивана Николаевича Евдокимова**,** действующего на основании Устава,

по согласованию **с Министерством имущественных и земельных отношений Республики Хакасия**, именуемое в дальнейшем «Министерство», в лице Министра Панарина Дмитрия Ивановича, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и **«Наименование»** (ИНН , КПП , ОГРН ), зарегистрированное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые стороны, по итогам открытого аукциона, на основании решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия от 21.06.2024 № 020-88-Р, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) государственное имущество: Административное здание площадью 122,5 кв.м., кадастровый номер: 19:01:120101:306, расположенное по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Согринская, д. 1А (далее - «Имущество»)
для коммерческого использования для объектов дорожного сервиса.

1.2. Схематическая карта местоположения передаваемого в аренду Имущества указана в приложении № 1 к настоящему Договору, которое подписывается Арендодателем Имущества и Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Передача Имущества оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендаторомв четырех экземплярах по одному для каждой из Сторон Договора, и один в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним. Акт приема - передачи (Приложение № 2) является неотъемлемой частью Договора. При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Арендодатель распоряжается Имуществом на праве оперативного управления, на основании распоряжений Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия от 12.01.2024 года № 020-1-РП, (Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.02.2024).

1.6.Срок действия настоящего Договора устанавливается с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2024 года по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2034 года.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи Имущества, указанного в п. 1.1.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.1. С момента подписания настоящего Договора предоставить Имущество Арендатору по акту приема-передачи с указанием его технического состояния
на момент передачи в аренду.

2.1.2. Совместно с Министерством контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию и использованию по целевому назначению арендуемого Имущества, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.1.3. Принять арендованное Имущество от Арендатора по окончании срока аренды, либо при досрочном его высвобождении.

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

2.2. **Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать Имущество по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Нести расходы по эксплуатации арендованного Имущества. В течение пяти дней с даты подписания настоящего Договора, заключить договор на оплату эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг и прочих расходов
с соответствующими эксплуатационными организациями.

2.2.3. После подписания настоящего Договора принять у Арендодателя Имущество по акту приема – передачи (Приложение № 2).

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций. Обеспечить их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором, арендуемого Имущества и мест общего пользования,немедленно извещать Арендодателя, Министерство о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременнопринимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшегоразрушения или повреждения арендуемого Имущества.

2.2.7. Не производить:

- прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, вызываемых потребностями Арендатора.

- перепланировок, переоборудования и реконструкций арендуемого Имущества, вызываемых потребностями Арендатора*.*

В случае обнаружения Арендодателем, Министерством самовольных перестроек, нарушения целостности, прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. 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 Имущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя, Министерства.

2.2.9. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором и последующими изменениями, а также дополнениями к нему. Получение указанных документов должно подтверждаться уведомлением о вручении.

2.2.10. Обеспечивать представителям Арендодателя, Министерства возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя, Министерства в ходе проверки.

2.2.11. Письменно сообщить Арендодателю, Министерству не позднее, чем
за один месяц о предстоящем освобождении Имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении. Сдать Арендодателю Имущество по акту приема - передачи. Акт приема - передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.12. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имущество не позднее трех дней с даты окончания срока действия настоящего Договора или с даты его досрочного расторжения. Доказательством высвобождения Имущества Арендатором является акт приёма-передачи Имущества, который составляется и подписывается Сторонами
в трех экземплярах по одному для каждого из участников Договора.

2.2.13. Незамедлительно сообщать Министерству и Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

2.2.14. Возместить Арендодателю убытки, вызванные утратой или повреждением Имущества по вине Арендатора, по цене, определенной независимым оценщиком на момент передачи Имущества, с учетом нормального износа.

2.2.15. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора и всех изменений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, за счет собственных средств в месячный срок с момента подписания соответственно Договора или изменений к нему.

**3. Порядок возврата арендуемого Имущества** **Арендодателю**

3.1. Возврат арендуемого Имущества Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендатора и Арендодателя.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имущества на следующий день после окончания срока действия (досрочного расторжения) настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан предоставить комиссии арендуемое Имущество готовым к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия (досрочного расторжения) Договора.

3.4. Арендуемое Имущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 1 (одного) дня с момента начала работы комиссии.

3.5. При передаче арендуемого Имущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

3.6. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

3.7. Арендуемое Имущество должно быть передано Арендодателю в состоянии, пригодном для использования по прямому назначению.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. При подписании настоящего Договора за указанное в п. 1.1. Имущество устанавливается арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописью) рублей 00 копеек
в год с учетом НДС; соответственно \_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописью) рублей 00 копеек в месяц с учетом НДС.

Основание: Протокол №\_\_\_\_\_\_ об итогах аукциона по передаче в аренду государственного имущества от . .2024; Отчет № 50/02/05/24 от 02.05.2024 об оценке рыночной стоимости размера годовой арендной платы

4.2. Арендная плата по настоящему Договору подлежит перечислению Арендатором Арендодателю и зачисляется по следующим реквизитам:

**ИНН/КПП 1901102240/190101001, ОГРН 1111901002443**

**Основной расчетный счет: 40602810900010052769**

**ООО «Хакасский муниципальный банк»**

**к/с: 30101810900000000745, БИК:049514745.**

Перечисление арендной платы производится Арендатором ежемесячно
не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег на расчетный счет Арендодателя.

В случае если законодательством Республики Хакасия будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 4.1 настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

4.3. Размер годовой арендной платы за арендуемое Имущество подлежит ежегодной индексации с 01 января очередного года в связи с инфляцией. Уведомление об индексации арендной платы Арендодателем в адрес Арендатора направляется до 01 апреля очередного года.

Арендодатель не реже одного раза в три года проводит оценку рыночной стоимости ставки арендной платы. В этом случае новый размер арендной платы устанавливается на основании отчета об оценке.

При изменении порядка определения арендной платы на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Хакасия новый порядок применяется Сторонами автоматически с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

При изменении индекса потребительских цен, арендную плату за пользование арендованным Имуществом с учетом индексации Арендатор обязан уплачивать с 01 января очередного года.

Новый размер арендной платы при изменении рыночной стоимости ставки арендной платы на основании отчета об оценке устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. В этом случае момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае
не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному
в разделе 10 Договора.

4.4. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок
с момента наступления сроков платежа, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в судебном порядке.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей
в сроки, установленные п. 4.1 настоящего Договора, начисляются пени в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования Центробанка РФ с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором на счет и в порядке, указанные в пункте 4.2 Договора.

5.2. Если Имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного его уничтожения, Арендатор возмещает Арендодателю на счет и в порядке, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности арендуемого Имущества и до истечения установленного срока действия Договора.

5.3. Если состояние возвращаемого Имущества по окончании срока действия Договора хуже того состояния в котором Имущество было передано Арендатору по акту приема-передачи с учетом нормального износа, Арендатор возмещает на счет, указанный в п. 4 2 настоящего Договора, сумму причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.4. В случае, если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок арендуемое Имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2 настоящего Договора. Арендодатель вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.5. Уплата пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений,
а также возмещения причиненных ими убытков.

5.6. Требования об оплате установленной настоящим разделом пени вправе заявить Арендодатель.

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

6.1. Изменения условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору (кроме условий, установленных п. 4.4 Договора).

Предложения по изменению условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок с момента их получения.

6.2. По одностороннему требованию Министерства, Арендодателя настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии
с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению
по требованиям, как Арендодателя, так и Министерства, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.2. Договора в течение двух месяцев независимо
от ее последующего внесения;

б) при использовании Имущества (в целом или частично) не в соответствии
с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Имущества, либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п. п. 2.2.1; 2.2.2; 2.2.4; 2.2.5; 2.2.6; 2.2.7; 2.2.8; 2.2.9; 2.2.11; 7.1. Договора.

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

6.3.1. Договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению
по требованиям, как Арендодателя, так и Министерства при необходимости использования Имущества, сданного в аренду, для государственных нужд.

6.4. Арендатор, желающий продлить срок Договора, обязан не позднее, чем за один месяц до истечения срока аренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

**7. Субаренда**

7.1. Не сдавать Имущество в целом или частично в субаренду (поднаем),
не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем),
не предоставлять в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права
в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, простых товариществ или паевого взноса
в производственный кооператив без письменного разрешения Арендодателя.
При этом порядок сдачи Имущества в субаренду определяется Арендодателем.

**8. Особые условия**

8.1. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров.

8.2. При не достижении согласия в процессе переговоров споры, возникшие между Сторонами, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Хакасия.

**9. Иные условия**

9.1. Перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемый объект не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

Новый собственник (владелец) становится правопреемником одной из Сторон по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

9.2. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы
на наружной части здания и арендуемого Имущества без согласия Арендодателя.
В свою очередь Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования
с Арендатором.

9.3. Все письма и уведомления, направляемые Сторонами друг другу, направляются по адресам Сторон, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

9.4. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в недельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

9.5. Арендатор считается получившим уведомление об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации Арендодателя в любом случае не позднее 5 дней с даты отправки уведомления заказным письмом по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

9.6. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Министерстве, четвертый передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**10. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:Государственное казенное предприятие Республики Хакасия «Айтыс». Адрес: 655019, Республика Хакасия, г. Абакан, пр-т. Ленина, 67 ИНН 1901102240 Основной расчетный счет 40602810900010052769, ООО «Хакасский муниципальный банк», к/с 30101810900000000745, БИК 049514745КПП 190101001, ОГРН 1111901002443 тел./факс: 8(3902)299-906; e-mail: aitisrh@r-19.ru |  | АРЕНДАТОР:НаименованиеАдрес:ИНН ОГРН КППР/счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_К/счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. e-mail:  |

МИНИСТЕРСТВО:

Министерство имущественных и

земельных отношений Республики Хакасия

Юридический адрес: г. Абакан, ул. Щетинкина, 18

Почтовый адрес: 655019, г. Абакан,

пр. Ленина, 67, а/я 727

тел. (3902) 22 62 70

факс (3902) 22 79 51; e-mail: mizorh@r-19.ru

ИНН/КПП 1901016488 / 190101001

БИК 019514901

ОГРН 1021900533478

**К Договору прилагаются**:

1. Схематическая карта местоположения передаваемого в аренду Имущества (приложение № 1).
2. Акт приема-передачи передаваемого в аренду Имущества (приложение № 2).

**Подписи Сторон**:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:Руководитель ГКП РХ «Айтыс» |  /И.Н. Евдокимов/М.П. |
| Арендатор: |  /ФИО/М.П. |

СОГЛАСОВАНО:

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство:Министр |  /Д.И. Панарин/М.П. |
|  | Приложение № 1 к договору аренды государственного имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Схематическая карта местоположения передаваемого в аренду Имущества**



|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:Руководитель ГКП РХ «Айтыс»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Евдокимов/М.П. | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2 к договору аренды государственного имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Акт прием - передачи передаваемого в**

**аренду Имущества**

г. Абакан «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Государственное казенное предприятие Республики Хакасия «Айтыс»,** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице руководителя Ивана Николаевича Евдокимова и **«Арендатор»** – **«Наименование»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды государственного имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года №\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель передает, а Арендатор принимает государственное имущество: Административное здание площадью 122,5 кв.м., кадастровый номер: 19:01:120101:306, расположенное по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан,
ул. Согринская, д. 1А (далее- «Имущество») для коммерческого использования для объектов дорожного сервиса.

2. Техническое состояние вышеуказанного Имущества на момент его передачи имеет следующие характеристики:

Состояние стен: удовлетворительное;

Состояние потолка: удовлетворительное;

Состояние пола: удовлетворительное;

Состояние окон и др. конструкций: удовлетворительное;

Необходимость проведения текущего ремонта: не требуется.

Наличие центрального отопления, водопровода, горячей воды и канализации: имеется и соответствует требованиям по его эксплуатации.

3. Настоящий акт приема - передачи составлен в четырех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий-в Министерстве, четвертый передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав
на имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:Руководитель ГКП РХ «Айтыс»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Евдокимов/М.П. | Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /М.П. |