

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества
№ 2

Пос. Машуковка

«10» ноября 2022 года

Администрация Машуковского сельсовета, действующая от имени муниципального образования Машуковский сельсовет, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Машуковского сельсовета, Тварадзе Николая Александровича действующей на основании Устава муниципального образования Машуковский сельсовет, и ИП Кользин Алексей Игоревич, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Кользина А.И., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное возмездное владение и пользование: *недвижимое имущество, нежилое здание, общей площадью 1219,5 кв.м., с кадастровым номером 24:26:0000000:1037, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Мотыгинский, сельское поселение Машуковский сельсовет, поселок Машуковка, ул. Школьная, д. 12а, 12б; (далее – Объект). Объект расположен на земельном участке, общей площадью 20342 кв.м., с кадастровым номером 24:26:0301013:2, расположенное по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, р-н. Мотыгинский, п. Машуковка, ул. Школьная, д. 12; 12 «а»; 12 «б» категория земель - земли населенных пунктов.* Объект находится в муниципальной собственности муниципального образования Машуковский сельсовет.

1.2. Целевое использование Объекта: *коммерческая деятельность.*

1.3. Договор действует с «*10*» *ноября* 2022г. по «*09*» *ноября* 2027г.

1.4. Перепланировка и (или) переустройство Объекта возможны при условии их согласования с Арендодателем с соблюдением требований федерального законодательства.

1.5. Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются его собственностью. Неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.6. Убытки в случае гибели или порчи имущества Арендатора, находящегося в Объекте, Арендатор несет лично.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Арендатор.

1.8. Объект не обременен правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Объект со всеми его принадлежностями, Арендатору по передаточному акту (Приложение № 1 к настоящему Договору) в течение 10 дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.2. Принять Объект со всеми его принадлежностями от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (его расторжения, прекращения) в соответствии с порядком, установленным подпунктами 2.2.9, 2.2.10 пункта 2.2 настоящего Договора.

2.1.3. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий настоящего Договора, фиксировать результаты проверок соответствующим актом, составленным как

совместно с Арендатором, так и в одностороннем порядке в случае отсутствия Арендатора при осуществлении контроля.

В случае несогласия с выводами, отраженными Арендодателем в акте проверки, Арендатор делает об этом отметку с указанием соответствующих причин и обстоятельств. Отказ Арендатора от подписи на акте проверки подтверждает факт ненадлежащего исполнения или неисполнения условий Договора, отраженный в акте проверки.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять Объект в порядке, установленном подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 настоящего Договора.

2.2.2. Содержать Объект в надлежащем санитарно-техническом состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Объекта с уведомлением о планируемом ремонте Арендодателя. Устранять аварии на коммуникациях, находящихся внутри Объекта, за свой счет.

Ремонт (улучшение и перепланировка) Объекта, проведенный Арендатором за свой счет в целях осуществления своей уставной деятельности, не подлежит компенсации со стороны Арендодателя.

2.2.3. Своевременно перечислять арендную плату, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.2.4. В месячный срок с даты подписания настоящего Договора заключить договоры на предоставление всех видов коммунальных услуг, транспортирование твердых коммунальных отходов (ТКО), аварийно-техническое обслуживание со специализированными организациями и перечислять соответствующие платежи на счета данных организаций.

2.2.5. В месячный срок с даты подписания настоящего Договора за свой счет заключить договор страхования и в течение 10 рабочих дней с даты заключения договора страхования представить Арендодателю копию договора страхования (страхового полиса).

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта определить администрацию Машуковского сельсовета. Арендатор обязан застраховать Объект на все случаи страховых рисков, а именно:

а) пожар, поджог;

б) удар молнии, взрыв газа, внутреннее возгорание электрических установок, аппаратов, приборов, в том числе электропроводки, вследствие действия электрического тока в них;

в) аварии водопроводных, отопительных, противопожарных, канализационных систем, проникновение воды из соседних (чужих) помещений;

г) порча в результате противоправных действий третьих лиц.

Письменно извещать Арендодателя о каждом случае нанесения ущерба Объекту в течение 3 дней с даты наступления такого случая.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования Объекта, незамедлительно уведомить об этом Арендодателя, компетентные органы (Госпожнадзор, органы внутренних дел) и аварийные службы, своевременно восстановить Объект.

За две недели до окончания срока действия договора страхования Арендатор обязан перестраховать Объект на новый срок, и в течение 10 рабочих дней с даты заключения нового договора страхования Объекта, предоставить копию договора страхования (страхового полиса) Арендодателю.

2.2.6. Использовать Объект исключительно по целевому назначению в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Договора.

2.2.7. Обеспечить доступ Арендодателя на Объект для осуществления контроля за соблюдением и исполнением условий настоящего Договора, а также для проведения осмотров состояния Объекта.

2.2.8. Сообщать письменно Арендодателю о дате и времени предстоящего возврата Объекта не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты возврата Объекта.

Досрочное (без письменного сообщения Арендодателю или ранее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты освобождения Объекта) освобождение Объекта Арендатором не является основанием для прекращения обязательств по внесению арендной платы.

2.2.9. Возвратить Объект Арендодателю в течение 10 дней с даты окончания срока действия настоящего Договора в надлежащем санитарно-техническом состоянии, указанном в передаточном акте (Приложение № 1 к настоящему Договору), с оформлением соответствующего передаточного акта по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

2.2.10. Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер пришел в ненадлежащее санитарно-техническое состояние, Арендатор восстанавливает его своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.2.11. В случае самовольного проведения Арендатором или иными лицами работ, указанных в пункте 1.4 настоящего Договора, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные им убытки в сумме и срок, установленные Арендодателем.

2.2.12. Сообщать письменно Арендодателю об изменении фактического местонахождения, наименования, банковских реквизитов в 30-дневный срок с даты совершения указанных изменений, а в случае проведения реорганизации и ликвидации – в 30-дневный срок с даты принятия соответствующих решений. В случае проведения реорганизации представить копию учредительного документа.

2.2.13. Нести расходы на проведение ремонта фасада помещения, в котором расположен Объект, пропорционально занимаемой площади.

Арендатор оплачивает возмещение за предоставляемые ему коммунальные и иные услуги по договору возмещения коммунальных платежей, заключаемому между Арендатором и администрацией Машуковского сельсовета.

2.2.14. Без согласия Арендодателя:

- не сдавать Объект или его часть в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование;
- не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем);
- не отдавать свои права и обязанности по настоящему Договору в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (в частности, по договору простого товарищества) или паевого взноса в производственный кооператив;
- не совершать иные действия в отношении Объекта или его части, в результате которых Объектом или его частью будут владеть и (или) пользоваться третьи лица.

2.2.15. За один месяц до окончания срока действия настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя о возврате помещения.

2.2.16. Компенсировать страховую стоимость Объекта в случае:

- причинения ущерба Объекту по вине Арендатора;
- причинения ущерба незастрахованному Объекту в результате событий, указанных в подпункте 2.2.5 пункта 2.2 настоящего Договора.

2.2.17. Соблюдать законодательство Российской Федерации в области розничной продажи алкогольной продукции, в том числе Федеральный закон от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции».

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. За пользование Объектом Арендатор уплачивает арендную плату, помимо арендной платы арендатор уплачивает стоимость отчета «Об оценке размера рыночной арендной

платы за пользование нежилым помещением», отчет 21622 от 10.08.2022г. выполненным ООО «Альянс – Оценка» в размере 18000 рублей. выполненного ООО «Альянс – Оценка».

3.1.1. Арендная плата перечисляется арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за текущим.

3.1.2. На основании протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от «25» октября 2022 № U22000048430000000003-1 размер арендной платы за пользование Объектом на дату заключения настоящего Договора составляет без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы 225 156 (двести двадцать пять тысяч сто пятьдесят шесть) рублей 00 коп. в год.

3.1.3 Арендная плата вносится Арендатором в сумме:

18 763 руб. 00 коп. (восемнадцать тысяч семьсот шестьдесят три руб. 00 коп). без НДС и без учета НДС эксплуатационных расходов, расходов на ремонтные работы.

3.1.4. Стоимость отчета «Об оценке размера рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости» № 21622 от 10.08.2022г, выполненным ООО «Альянс-Оценка», в размере 18 000 (восемнадцать тысяч) рублей.

Арендатор оплачивает по тем же реквизитам, что и арендную плату, в течении первого года использования Объекта.

3.2. Оплата по настоящему Договору производится в следующем порядке:

3.2.1. *Арендатор вносит арендную плату ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за текущим, в полном объеме по следующим реквизитам:*

1. *(счет 03100643000000011900 отделение Красноярск Банка России// УФК по Красноярскому краю г. Красноярск, ИНН 2426001790, КПП 242601001, ОКТМО 04635410, (администрация Машуковского сельсовета), л/с 04193004900, КБК 81011105075100000120 (назначение платежа – «Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, за какой период и номер договора»), БИК 010407105 в сумме 2 936 (две тысячи девятьсот тридцать шесть) рублей 00 коп. в месяц.*

2. *(счет 03100643000000011900 отделение Красноярск Банка России// УФК по Красноярскому краю г. Красноярск, ИНН 2426001790, КПП 242601001, ОКТМО 04635410, (администрация Машуковского сельсовета), л/с 04193004900, КБК 81011105025100000120 (назначение платежа – «Доходы от сдачи в аренду земельного участка, за какой период и номер договора»), БИК 010407105 в сумме 15 827 (пятнадцать тысяч восемьсот двадцать семь) рублей 00 коп. в месяц.*

Арендная плата за первый месяц использования недвижимого имущества по настоящему договору аренды, определяется как сумма пропорциональная количеству дней, начиная с момента передачи Объекта и до конца месяца, за вычетом суммы задатка, внесенного Арендатором в размере 3 752 рубля 60 копеек (три тысячи семьсот пятьдесят два рубля шестьдесят копеек).

Платежи третьих лиц за Арендатора не допускаются.

Цена договора (размер месячной арендной платы за пользование Объектом без учета НДС) может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке по результатам оценки рыночной стоимости Объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулируемым оценочную деятельность в Российской Федерации, но не чаще одного раза в год. При этом уменьшение цены договора по сравнению с ценой договора, установленной по результатам проведения аукциона, не допускается.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет заказным письмом с уведомлением о вручении Арендатору соответствующее уведомление.

3.2.2. Платежный документ для оплаты арендной платы оформляется в соответствии с Приказом Министерства финансов РФ от 12.11.2013 № 107н по реквизитам, указанным в пункте 3.2.1 настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств, установленных настоящим Договором, в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Договором.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных подпунктом 2.2.3 пункта 2.2 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от невнесенной суммы арендной платы за каждый день просрочки до даты полного исполнения обязательств в месячный срок с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, установленных подпунктами 2.2.2, 2.2.4-2.2.9, 2.2.12-2.2.14, 2.2.16-2.2.19 пункта 2.2 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от суммы годовой арендной платы.

4.4. Штраф, предусмотренный пунктом 4.3 настоящего Договора налагается отдельно за каждое нарушение обязательств, установленных подпунктами 2.2.2, 2.2.4-2.2.9, 2.2.12-2.2.14, 2.2.16-2.2.19 пункта 2.2 настоящего Договора.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания.

5.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

5.2.1. По соглашению Сторон.

5.2.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут судом досрочно в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. По требованию Арендатора настоящий Договор, может быть расторгнут судом досрочно в случаях, установленных федеральным законодательством.

5.2.4. По инициативе Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях:

- если Арендатор использует Объект не по целевому назначению или его не использует;
- если Арендатор неоднократно (более 2 раз подряд) нарушает обязательства по своевременному внесению арендной платы;

- если Арендатор не исполняет или ненадлежаще исполняет любое из условий Договора, предусмотренных пунктом 1.4, подпунктами 2.2.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.10-2.2.19 пункта 2.2 настоящего Договора

5.3. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям настоящего Договора (изменение арендной платы, иных условий настоящего Договора) при направлении ему корреспонденции (расчета арендной платы, уведомления о расторжении настоящего Договора, предупреждений и иное) заказным письмом с уведомлением по месту нахождения (для юридического лица) и по месту регистрации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) по адресу, о котором Арендатор письменно уведомил Арендодателя, либо вручении корреспонденции Арендатору или его представителю под подпись.

В случае неполучения Арендатором корреспонденции и возврата ее с почтового отделения связи с пометкой "организация выбыла" и т.п. Арендатор считается надлежащим образом, уведомленным по всем условиям настоящего Договора.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: один – для Арендодателя, один – для Арендатора, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

6.2. Все оформляемые в соответствии с настоящим Договором изменения, дополнительные соглашения составляются в 3-х экземплярах, подписываемых Арендодателем и Арендатором, и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

6.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются

в соответствии с действующим федеральным законодательством.

6.4. Все споры по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Адреса (юридический, фактический, почтовый), банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель: Администрация Машуковского сельсовета Мотыгинского района, 663422 Красноярский край, Мотыгинский район, пос. Машуковка, пер. Центральный, 10. ИНН 2426001790, КПП 242601001, тел.: 89538519094, адрес эл.почты: mr.mashukovka@mail.ru, р/сч 03100643000000011900, л/с 04193004900, БИК 010407105.

Арендатор: ИП Кользин Алексей Игоревич, адрес: 663422, Красноярский край, Мотыгинский район, пос. Машуковка, ул. Школьная, 47-1. ИНН 242602051832, ОГРН 1027700132195, тел.: 89509943344.

6.6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от «25» октября 2022 г. № U2200004843000000003-1.
2. Передаточный акт (Приложение № 1).

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Глава Машуковского сельсовета
Н.А. Тварадзе



АРЕНДАТОР

ИП Кользин Алексей Игоревич

