Приложение к извещению № 2

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**

**включенного в перечень муниципального имущества городского округа город Воронеж, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций), которое может быть предоставлено социально ориентированным некоммерческим организациям во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе**

**город Воронеж «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

Администрация городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии со статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Правилами предоставления муниципального имущества городского округа город Воронеж социально ориентированным некоммерческим организациям во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 22.11.2017 № 722-IV, протоколом заседания комиссии по имущественной поддержке социально ориентированных некоммерческих организаций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ , заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендодатель** сдает, а **Арендатор** принимает в аренду недвижимое имущество\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект аренды).

План Объекта аренды указан в приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Объект аренды передается в аренду для использования только по целевому назначению для осуществления следующих видов деятельности:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Объект аренды передается по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Объект аренды принадлежит на праве собственности **Арендодателю**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Срок действия настоящего Договора с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

2.3. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды.

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

**3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы (без налога на добавленную стоимость) в месяц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что составляет 50% размера арендной платы, определенной на основании отчета о рыночной стоимости размера арендной платы №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, выполненного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В размер арендной платы включена плата за пользование \_\_\_\_\_\_ долями в МОП (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

В арендную плату включена плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке (если предметом аренды является отдельно стоящее здание) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Налог на добавленную стоимость уплачивается **Арендатором** самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации.

3.2. Арендная плата без НДС вносится **Арендатором** ежемесячно с оплатой **не позднее десятого числа текущего месяца**.

Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

наименование получателя – УФК по Воронежской области (Управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж)

р/с № 40101810500000010004

ИНН 3666181570 КПП 366601001

КБК 97811105074040000120

БИК банка получателя 042007001

ОКТMО 20701000

наименование банка получателя – Отделение Воронеж г. Воронеж.

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора аренды, период оплаты.

3.4. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в городской бюджет.

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий настоящего Договора, в том числе путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности **Арендатора**.

4.1.2. **Арендодатель** вправе в одностороннем порядке ежегодно изменять размер арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.3. **Арендодатель** вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. Передать Объект аренды **Арендатору** по акту приема-передачи.

4.2.2. Передать под расписку **Арендатору** комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.3. Не продавать Объект аренды и не отчуждать его иным образом в частную собственность.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания, сооружения вывеску со своим наименованием с соблюдением требований, предусмотренных Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 № 190-II, и Дизайн-регламентом «Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж», утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015 № 806.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у **Арендодателя** по акту приема-передачи Объект аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора или его расторжения вывезти свое имущество и оборудование и передать **Арендодателю** (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в исправном состоянии, с учетом нормального износа. Если состояние возвращаемого Объекта аренды хуже предусмотренного - возместить причиненный ущерб в месячный срок.

4.4.3. Использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора, с соблюдением действующего законодательства в сфере безопасности зданий и сооружений, санитарно-гигиенических норм, строительных норм и правил, допускающих размещение во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого здания объектов общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

4.4.4. Вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.5. Содержать Объект аренды в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии до передачи **Арендодателю**.

4.4.6. Осуществлять текущий ремонт Объекта аренды, обеспечить функционирование всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

Соблюдать правила техники безопасности, санитарные и противопожарные требования.

4.4.7. Обеспечить доступ специалистов в (на) Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды, в том числе для устранения аварийных ситуаций.

4.4.8. Обеспечить беспрепятственный допуск в (к) Объект(у) аренды представителей **Арендодателя**, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью контроля использования Объекта аренды.

4.4.9. **Арендатор** не вправе производить без письменного разрешения **Арендодателя** никаких перепланировок, переоборудования Объекта аренды, а также улучшений, неотделимых без вреда от его конструкций, в том числе осуществление капитального ремонта Объекта аренды.

Стоимость всех произведенных **Арендатором** улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия Договора, а также в случае его досрочного расторжения компенсации **Арендодателем** не подлежат, кроме случаев, предусмотренных нормативными актами органов местного самоуправления, и передаются **Арендодателю** по акту приема-передачи.

4.4.10. Содержать прилегающий к Объекту аренды земельный участок в порядке, осуществлять его благоустройство, озеленение, уборку мусора.

4.4.11. Оплачивать расходы на капитальный ремонт, содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания, если Объект аренды находится в здании (сооружении) с долевой собственностью.

4.4.12. Возмещать **Арендодателю** расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, если Объект аренды находится в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора.

Размер возмещения взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, подлежащий уплате, рассчитывается в соответствии с площадью Объекта аренды с учетом долей в МОП, исходя из минимального взноса на капитальный ремонт с одного квадратного метра, установленного нормативным правовым актом исполнительного органа государственной власти Воронежской области, определенного правительством Воронежской области (далее - уполномоченный орган) на соответствующий год. Указанный нормативный правовой акт размещается на сайте уполномоченного органа или на сайте управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж.

Возмещение **Арендодателю** расходов на оплату взносов на капитальный ремонт осуществляется **Арендатором** ежеквартально не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

Реквизиты для зачисления компенсации:

наименование получателя – УФК по Воронежской области (управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж)

р/с № 40101810500000010004

ИНН 3666181570 КПП 366601001

КБК 97811705040040009180

БИК банка получателя 042007001

ОКТMО 20701000

наименование банка получателя – Отделение Воронеж г. Воронеж.

В назначении платежа необходимо указать, что указанный платеж является возмещением расходов на оплату взносов на капитальный ремонт, номер и дату Договора аренды, период возмещения.

4.4.13. Обеспечить сохранность переданного ему в аренду Объекта.

4.4.14. Уведомить **Арендодателя** об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней.

4.4.15. Застраховать Объект аренды по требованию **Арендодателя** в срок указанный в уведомлении **Арендодателя**. При страховании объекта **Арендатор** хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать **Арендодателю**.

4.4.16. Не сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично в субаренду, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, не передавать в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог, а также не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующих субъектов.

4.4.17. Самостоятельно производить оплату коммунальных услуг и затрат на содержание и обслуживание Объекта аренды по отдельным договорам с обсуживающими организациями (эксплуатирующими организациями) поставщиками коммунальных услуг на поставку электроэнергии, тепловой энергии, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения, на транспортировку и утилизацию ТБО и КГО, на техническое обслуживание Объекта аренды, включая коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

4.4.18. Не позднее 15 дней с момента подписания настоящего договора заключить с указанными в п. 4.4.17 организациями договоры на поставку коммунальных услуг и предоставить копии **Арендодателю**.

4.4.19. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договор и все изменения и дополнения к нему;

- в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить **Арендодателю** копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4.20. Соблюдать требования по содержанию фасада, окон, витрин, входов Объекта аренды в соответствии с требованиями Дизайн-регламента «Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж», утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронежа от 21.10.2015 № 806.

4.5. Стороны установили, что после произведенной **Арендатором** перепланировки в соответствии с условиями настоящего Договора Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения **Арендодателем** от **Арендатора** измененных документов БТИ на Объект аренды обязаны заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Объекта аренды, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояние Объекта аренды после произведенных перепланировок.

**5. Ответственность**

5.1. В случае нарушения срока, предусмотренного п. 3.2 настоящего Договора **Арендодатель** имеет право потребовать, а **Арендатор** обязан уплатить в городской бюджет пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.2. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего **Арендатора** банка не освобождает **Арендатора** от уплаты штрафных санкций.

5.3. За невыполнение иных обязанностей **Арендатора**, предусмотренных настоящим договором, **Арендатор** выплачивает неустойку в размере 10 процентовот суммы годовой арендной платы.

5.4. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает **Арендатора** от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. В случае обнаружения **Арендодателем** самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены **Арендатором** по предписанию **Арендодателя**, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет **Арендатора** в разумный срок (не более 30 календарных дней).

5.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. При использовании **Арендатором** Объекта аренды не по целевому назначению и (или) с нарушением запрета, установленного пунктом 4.4.16 настоящего Договора, Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования Арендатором Объектом аренды.

**6. Расторжение и изменение Договора**

6.1.**Арендатор** вправе в любое время отказаться от настоящего Договора, уведомив об этом **Арендодателя** письменно за один месяц.

6.2.   **Арендодатель** вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующих случаях:

6.2.1. При невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.5, 4.4.9.

6.2.2. Если **Арендатор** умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта аренды.

6.2.3. Если **Арендатор** неоднократно (более 2-х раз) нарушил сроки внесения арендных платежей (полностью или частично), вне зависимости от уплаты им неустойки и пени, или сроки внесения платежей обслуживающим организациям (в соответствии с заключенными с ними договорами).

6.3. Расторжение осуществляется путем письменного уведомления **Арендатора** и считается расторгнутым с момента его получения **Арендатором.**

6.4. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению сторон в случае изменения законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов органа местного самоуправления городского округа город Воронеж, регулирующих предусмотренные настоящим Договором отношения, и (или) типовой формы договора аренды, установленной управлением имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж.

**7. Прочие условия**

7.1. Настоящий Договор заключен в 4 экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных **Арендодателем**): один хранится у **Арендатора**, два - у **Арендодателя**, один - в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

7.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

В случае отсутствия такого извещения исполнение обязательств Сторонами с учетом прежних реквизитов Сторон считается надлежаще выполненным.

7.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.4. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего Договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации настоящего Договора.

7.5. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления муниципального имущества городского округа город Воронеж социально ориентированным некоммерческим организациям во владение и (или) пользование на долгосрочной основе, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 22.11.2017 № 722-IV.

7.6. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

Администрация городского округа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

город Воронеж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

394018, г. Воронеж, ул. Плехановская, 10

тел. 228-34-86

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_