Приложение № \_\_\_

к документации об аукционе

**Проект договора аренды по лоту № \_\_\_\_\_\_**

г. Челябинск «\_\_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», выступающий арендодателем от имени собственника муниципального имущества города Челябинска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) (ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующий (ая) (ее) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», на основании Протокола № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее – Договор, настоящий договор) о нижеследующим

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Комитет передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование (аренду) объект муниципальной собственности города Челябинска - нежилое здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью 44,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 19, (далее – Объект).

1.2.  Границы Объекта и его расположение отображены на плане – схеме нежилого здания (приложение № 2 к Договору - индивидуализация Объекта).

1.3. Объект передан Арендатору по акту приема - передачи в том состоянии, в котором он находится на день передачи, это состояние Арендатору известно (приложение № 3 к Договору).

1.4. Цель использования Объекта: деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации.

1.5. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, 454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, д. 36

Банковские реквизиты: ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Челябинской области г. Челябинска, банковский счет № 40102810645370000062, счет получателя № 03100643000000016900, ИНН 7421000190, КПП 745101001, БИК 017501500, КБК 46911105074110000120, ОКТМО 75701000, электронный документ № 08.

КБК 46911105074110000120 - для перечисления суммы денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества, согласно приложенному расчету (п. 1 Приложения № 1)

КБК 46911105024 11 0000 120 - назначение платежа - арендной платы за землю (п. 2 Приложения № 1)

КБК 46911607090110020140 для перечисления пени в случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Получатель: УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска).

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1.Срок действия настоящего договора устанавливается   **с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

3.1. Расчет годовой арендной платы за использования земельного участка осуществлен, исходя из площади земельного участка, необходимого для эксплуатации Объекта.

3.3. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. С заявлением о государственной регистрации договора аренды в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - Росреестр) обращается Комитет либо Арендатор при его намерении самостоятельно обратиться в Росреестр.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**4.1**. **Комитет обязан:**

4.1.1. Передать в аренду Объект Арендатору на условиях, определяемых настоящим договором.

4.1.2.   Известить Арендатора не менее чем за тридцать календарных дней о необходимости освободить Объект для проведения капитального ремонта или в связи с изменением назначения Объекта.

**4.2.Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в пункте 1.4 настоящего договора.

4.2.2. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора принять Объект по акту приема-передачи, заключить договоры со специализированными организациями коммунально-технического обслуживания, тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения.

4.2.3. В течение тридцати календарных дней со дня подписания настоящего договора заключить договоры на обслуживание и содержание отдельно стоящего объекта и нести расходы по ним.

4.2.4. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату и плату за использование земельным участком согласно приложению № 1.

4.2.4.1. Своевременно и за свой счет осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта, своевременно и полностью вносить оплату за коммунальные услуги, в том числе за потребление электрической энергии, отопление, водоснабжение, водоотведение, обращения с твердыми коммунальными отходами.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению либо зачету в счет арендной платы.

4.2.5. При проведении мероприятий по капитальному ремонту за свой счет согласовывать установленную законодательством документацию, в том числе проектно-сметную с соответствующими органами и организациями в установленном действующим законодательством порядке с предварительным получением разрешительной документации на проведение такого ремонта.

В случае произведенных изменений конструктивных элементов Объекта (изменение технических характеристик) Арендатор за счет собственных средств обязан, по окончании работ, провести кадастровые работы в отношении Объекта, и направить соответствующие установленные законодательством документы в адрес Комитета для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.

Расходы Арендатора на осуществление мероприятий, указанных в настоящем пункте, не подлежат возмещению.

4.2.6. Не производить перепланировки Объекта и переоборудование инженерных коммуникаций без письменного разрешения Комитета.

В случае проведения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, изменяющих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект в течении тридцати календарных дней с момента отправки Комитетом уведомления Арендатору, приведен в прежний вид за счет Арендатора.

4.2.7. В течение пятнадцати календарных дней с момента подписания акта приема - передачи Объекта от Комитета установить вывеску с указанием своего наименования.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10 % годовой арендной платы.

4.2.8. Нести полную ответственность за соблюдение в Объекте требований, общественного порядка, пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и противоэпидемиологических норм и правил, а также правил технической эксплуатации электроустановок потребителей. Установить и содержать за свой счет системы пожарной безопасности, пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции и иного оборудования в соответствии с правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора или Объекта, а также принимать меры по предотвращению ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его противопожарное, санитарно - гигиеническое и эпидемиологическое состояние.

4.2.9. Письменно сообщить Комитету (не позднее, чем за тридцать календарных дней) о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

4.2.10. В случае прекращения (расторжения) договора Арендатор обязан:

- сдать Комитету Объект по акту приема - передачи с исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием (с приложением договора с управляющей компанией) в нормальном техническом состоянии, письменно уведомив Комитет о дате и времени передачи:

- безвозмездно передать Комитету произведенные отделимые и неотделимые улучшения Объекта.

Стоимость отделимых и неотделимых улучшений Объекта возмещению Арендатору не подлежит.

4.2.11. Обеспечивать представителям Комитета и организациям, указанным в пунктах 4.2.2. и 4.2.3. договора, по первому требованию беспрепятственный доступ в Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Объекте.

В случае неисполнения настоящего условия Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. В случае причинения убытков в результате неисполнения Арендатором данного пункта договора, кроме неустойки Арендатор обязан оплатить убытки.

4.2.12. При реорганизации, утрате статуса индивидуального предпринимателя, изменении наименования, юридического адреса, фактического адреса, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности в десятидневный срок письменно сообщить в Комитет о произошедших изменениях.

В случае неисполнения настоящего условия, Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 10% годовой арендной платы.

4.2.13. При наступлении случаев:

- “повреждения”, как следствие стихийных бедствий: бури, землетрясения и т.д.;

- “пожара”, как следствие удара молнии, взрыв, возгорание электросети и т.д.;

- “залива”, как следствие наводнения, аварии ТВОС и т.д.;

- “противоправных действий третьих лиц” (кража со взломом, грабеж, разбой), сообщить об этом в течение одного рабочего дня специализированным организациям коммунально-технического обслуживания (электро-, водоснабжения, пожарным и аварийным службам и т.п.), в правоохранительные органы, Комитету.

4.2.14. Проводить благоустройство прилегающей территории в случаях и порядке, установленном действующим законодательством и обеспечивать содержание, уборку земельного участка, указанного в пункте 2 Приложения № 1.

4.2.15. В течение месяца со дня заключения настоящего договора самостоятельно застраховать в пользу Комитета риск гибели, повреждения Объекта на весь срок действия настоящего договора.

**5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. За указанный в пункте 1.1 Объект Арендатор обязан в течение действия Договора вносить арендную плату (которая полностью является доходом бюджета г. Челябинска) авансом до 10 числа текущего месяца путем перечисления суммы согласно приложенному расчету (Приложение № 1) на расчетный счет, указанный в пункте 1.5 настоящего Договора. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в пункте 1.5 настоящего договора.

5.2. По истечении срока действия Договора размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта и применяется с даты заключения Договора при намерении Комитета заключить Договор с Арендатором на новый срок.

5.3. На основании статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор в течения действия Договора обязан вносить плату за использование земельного участка, указанную в пункте 2 приложения № 1 по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Челябинской области (Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска) ИНН 7421000190, КПП 745101001

Банковские реквизиты: ОТДЕЛЕНИЕ ЧЕЛЯБИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Челябинской области г. Челябинска, БИК 017501500, банковский счет № 40102810645370000062, счет получателя № 03100643000000016900, ОКТМО 75701000.

КБК 469111 05024 11 0000 120 - назначение платежа - арендная плата за землю (п. 2 Приложения № 1)

КБК 469 116 07090 11 0010  140 - для перечисления пени в случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы за землю в сроки, предусмотренные настоящим договором.

(\*В начале календарного года обращаться в Комитет для уточнения реквизитов по перечислению арендной платы за землю, в случае их изменения вносить плату на соответствующий счет).

**6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:**

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока. После окончания срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.3. Комитет вправе до истечения срока договора отказаться от исполнения договора полностью или частично, в случаях установленных пунктом 6.5 Договора (пункт 4 статьи 450, статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору письменного уведомления об отказе от Договора.

6.4. При прекращении действия Договора независимо от оснований (окончание срока, досрочное расторжение либо односторонний отказ) Арендатор обязан в трехдневный срок после прекращения договора оплатить (в случае наличия) долг по арендной плате, неустойке и сдать Объект по акту приема - передачи Комитету.

В случае неисполнения данного требования Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Комитета, а Арендатор выселению из Объекта при следующих существенных нарушениях:

6.5.1. При неиспользовании Объекта в течение месяца, в том числе при наличии платы за аренду.

6.5.2. При использовании Объекта (в целом или его части) не в соответствии с условиями Договора, не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего договора, в случае сдачи Объекта (в целом или его части) в субаренду или использования Объекта для совместной деятельности, отчуждения права аренды, а также в иных случаях использования Объекта другими лицами. В данном случае Комитет имеет право требовать от Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.5.3. Если в период использования Арендатором Объекта ухудшилось состояние Объекта или оборудования, находящегося в нем., а так же невыполнение условий по содержанию земельного участка. В этом случае Арендатор обязан за свой счет устранить причиненный ущерб и возместить Комитету убытки.

6.5.4. Если Арендатор в установленные Комитетом сроки не произвел текущий ремонт Объекта либо препятствовал проведению ремонта Объекта специализированным организациям коммунально-технического обслуживания.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы. Уплата Арендатором неустойки не освобождает его от обязанности оплатить проведение ремонта и возместить убытки Комитету.

6.5.5. Если по вине Арендатора в течение тридцати календарных дней не заключены договоры со специализированными организациями, указанными в пунктах 4.2.2 и 4.2.3. настоящего договора и (или) договор аренды земельного участка (в случае аренды отдельно стоящего здания), а также при одностороннем расторжении вышеперечисленных договоров по вине Арендатора.

6.5.6. Если Арендатор не внес арендную плату в полном объеме (согласно приложенному расчету) более двух сроков подряд (статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6.5.7. Если Арендатор не застраховал Объект в установленный пунктом 4.2.15. Договора срок.

6.5.8. В случае подтверждения информации о продаже, хранении, употреблении наркотических и психотропных веществ, а также организации занятия проституцией и игорного бизнеса на площадях Объекта.

При этом Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 100% годовой арендной платы.

6.6. В случае неуплаты Арендатором полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить Комитету пени в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.7. Расторжение договора в соответствии с пунктом 6.5. договора осуществляется Комитетом на основании пункта 2 статьи 450 и статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Арендатор обязан в течение пятнадцатидневного срока после отправки Комитетом уведомления оплатить задолженность по занимаемому Объекту, неустойку, устранить все иные нарушения договора, направить письменный ответ на предложение Комитета расторгнуть договор, и при расторжении договора - освободить Объект.

В случае неполучения ответа на требование Комитета о расторжении договора Комитет имеет право требовать с Арендатора неустойку в размере 25 % годовой арендной платы.

6.8. В случае продления договора на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации) Комитет вправе в любое время отказаться от договора письменно, предупредив об этом Арендатора. Договор аренды считается расторгнутым по истечении пятнадцати дней с момента отправки Комитетом Арендатору уведомления об отказе от договора.

6.9. Приложения к Договору составляют его неотъемлемые части:

1. Расчет арендной платы (приложение № 1).

2.  Документы по индивидуализации Объекта (приложение № 2).

3.  Акт приема-передачи (приложение № 3).

## ПОДПИСИ СТОРОН

от «Комитета» от «Арендатора»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( )

м.п. м.п.

Приложение № 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

# РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Наименование арендатора:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1. Размер арендной платы за Объект.**

Адрес расположения Объекта: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 19

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование Объекта,  этажность | кадастровый номер Объекта | Площадь, кв. м. | Назначение использования Объекта по Договору |
| Нежилое здание |  | 44,2 | деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации |

Арендная плата устанавливается на основании Протокола №\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

Арендная плата, установленная по результатам торгов, является неизменной в течение действия договора аренды, то есть не может быть пересмотрена ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения.

**Арендная плата в месяц (без учета НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Арендная плата в год (без учета НДС) составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий налоговый орган.**

1. **Расчет платы за пользование земельным участком:**

***Адрес расположения земельного участка 14А по адресу: г. Челябинск, ул. Татьяничевой*.**

Расчет платы за пользование земельным участком производится на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257 - ЗО, решения Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | 74:36:0515004:1022 | Примечание |
| Площадь земельного участка (кв. м) | 154,0 | Целевое назначение земельного участка: для эксплуатации нежилого здания |
| Кадастровая стоимость (руб.) | 931755,44 |  |
| Ставка арендной платы | 2% |  |
| Коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН (К1) | 1,75 |  |
| Коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе (К2) | 1,186 |  |
| Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (К3) | 1 |  |
| Размер арендной платы за землю (руб.) | 38 677,17 | За период - один год |

**ИТОГО: Плата за пользование земельным участком в год составляет:** **38 677,17 (Тридцать восемь тысяч шестьсот семьдесят семь) руб. 17 коп.**

НДС не предусмотрен.

***Примечание****: В платежном документе в обязательном порядке необходимо указывать вид платежа (арендная плата за нежилое здание,* плата за пользование земельным участком*, пеня, неустойка, исполнительный лист по арендной плате за здание, за*  пользование земельным участком*), номер договора аренды, адрес арендуемого нежилого здания, адрес земельного участка. В случае оплаты другим лицом указать дополнительно ИНН, КПП арендатора.*

## Подписи сторон

от «Комитета» от «Арендатора»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( )

м.п. м.п.

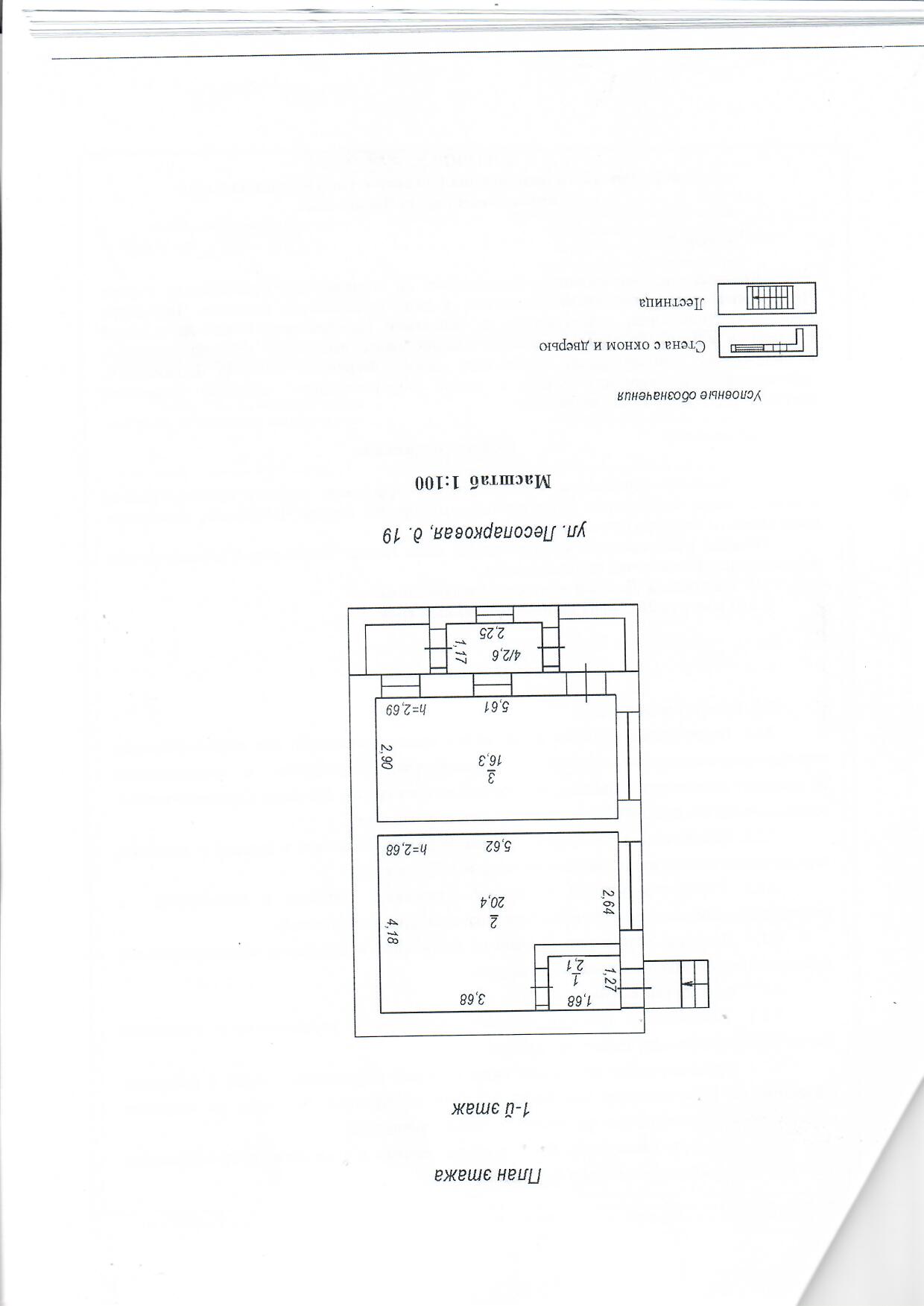
Приложение № 2

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Индивидуализация объекта

\* Технический или кадастровый паспорт объекта



Приложение № 3

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, именуемый в дальнейшем «Комитет», выступающий арендодателем от имени собственника муниципального имущества города Челябинска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемые вместе «Стороны»,

составили настоящий акт о том, что «Комитет» передал, а «Арендатор» принял Объект - нежилое здание с кадастровым номером\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью 44,2 кв. м расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 19.

деятельность (офис, оказание услуг, реализация товаров), не запрещенная законодательством Российской Федерации

(цель использования помещения)

Объект передается в том состоянии, в котором он находится на день передачи.

Это состояние «Арендатору» известно.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

от «Комитета» от «Арендатора»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( )

м.п. м.п.