**Проект договора аренды**

**недвижимого имущества №**

|  |  |
| --- | --- |
| рп. Охотск, Хабаровского края | « » 2017 г. |

Общество с ограниченной ответственностью «Информационный Центр Недвижимости» (далее - ООО «ИНФЦН»), в лице Генерального директора Савченко Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива» (далее - ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее имущество: нежилые помещения на втором этаже (номера помещений на поэтажном плане технического паспорта 6 (13,6 кв.м.), 7(13,4 кв.м.), 8 (14,2 кв.м.), 9 (13,2 кв.м.), 10 (17.7 кв.м.), 29 (16,4 кв.м.), 30 (17,5 кв.м.), 31 (16,1 кв.м.), 34 (3 кв.м.)- общая площадь составляет 125,1 кв.м., расположенные в торговом центре по адресу: р.п. Охотск, ул. Белолипского, 19 (далее – Объект), для использования под офис.

Объект аренды выделен красными линиями в Приложении № 1 к договору (согласно выкопировке из технического паспорта на Объект, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора).

1.2. Объект, сдаваемый в аренду, зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 ноября 2015 года за номером 27-27/001-27/074/203/2015-5312/1.

Объект принадлежит Арендодателю на праве безвозмездного пользования нежилым помещением на основании договора от 15 сентября 2016 года № 01, которым Арендодателю предоставлено право распоряжения Объектом или его части в пределах срока настоящего договора путем сдачи в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам, с правом передачи своих прав и обязанностей по настоящему договору, за исключением сдачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договора о совместной деятельности).

1.3. Договор аренды вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на период с «01» сентября 2017 г. по «31» июля 2018 г.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора передаваемый Объект свободен от прав третьих лиц.

1.5. Объект передается в техническом состоянии согласно акту приема-передачи (Приложение № 2).

**2. Цена договора и расчеты по договору**

2.1. Цена договора составляет 1001800 (один миллион одна тысяча восемьсот) рублей 80 копеек без НДС (не установлен).

За пользование Объектом Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячно в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц арендную плату в размере 91072 (девяносто одна тысяча семьдесят два ) рубля 80 копеек, без НДС.

В сумму арендной платы входит арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект, а также оплата за эксплуатационные, коммунальные и иные административно-хозяйственные услуги, в том числе сбор и вывоз твердых комунальных отходов. Оплата за электроэнергию производится Арендатором самостоятельно.

2.2. Арендная плата по настоящему договору уплачивается Арендатором на счет Арендодателя по реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего Договора.

2.3. Обязательство по оплате арендной платы считается исполненным в день поступления денежных средств на счет Арендодателя.

2.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы по настоящему договору, но не чаще одного раза в год. Размер изменения стоимости аренды не должен превышать показатель уровня инфляции, утвержденной Правительством Российской Федерации за текущий календарный год. О предстоящем изменении стоимости арендной платы Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты вступления указанных изменений в силу и оформляется Дополнительным соглашением Сторон к договору.

2.5. Если Арендатор не возвратил Объект в срок, указанный в п.3.2.13, он уплачивает Арендодателю арендную плату за пользование Объектом согласно п. 2.1. настоящего договора пропорционально времени просрочки возврата Объекта.

2.6. При причинении Объекту ущерба Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб по оценочной стоимости.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Не позднее 01.09.2017 г. передать Объект Арендатору по акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта и стоимость сдаваемых в аренду помещений.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания Сторонами  
акта приема-передачи.

3.1.2. Производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых Арендатором, связанный с общим капитальным ремонтом здания в целом.

3.1.3. Письменно сообщить Арендатору не менее чем за один месяц об освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. договора.

3.2.2. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем) нанести Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.2.3.Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.

3.2.4. Производить переоборудование Объекта, установку за свой счет отделимых и неотделимых несгораемых перегородок под необходимую планировку Объекта только с письменного согласия Арендодателя**.**

3.2.5. Самостоятельно (в течение одного месяца с момента подписания настоящего договора) заключить договоры на электроснабжение арендуемых помещений и своевременно оплачивать стоимость таких услуг по заключенному договору.

При этом в случае нанесения Арендодателю ущерба, вызванного незаключением соответствующих договоров, неоплатой по таким договорам причиненный ущерб взыскивается с Арендатора, кроме того, Арендодатель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды.

3.2.6. Обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, курить только в специально отведенных для этого местах, не пользоваться электронагревательными приборами, соблюдать установленную нагрузку в электросети.

3.2.7. Обеспечивать сохранность инженерно-технических коммуникаций.

3.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателя к арендуемому Объекту для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора.

3.2.9. Соблюдать на арендуемом Объекте требования Госпожарнадзора.

3.2.10. Не сдавать Объект в субаренду без письменного согласия Арендодателя. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другим лицам, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, не сдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договора о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.

3.2.11. Вносить арендную плату в порядки и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не менее чем за один месяц о предстоящем  
освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном  
освобождении, и возвратить Объект Арендодателю в надлежащем техническом и санитарном  
состоянии по акту приема-передачи. Обязательство по возврату Объекта  
Арендатором считается исполненным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.2.13. Освободить арендуемый Объект ко дню окончания действия настоящего договора.

3.2.14. После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении, стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, неотделимых без вреда для Объекта улучшений Арендодателем не возмещается.

4. Неустойка

4.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены договора за каждый день просрочки.

4.2. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пп. 3.2.1-3.2.9 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

4.3. Уплата предусмотренной договором неустойки не освобождает Арендатора от выполнения принятых обязательств.

5. Изменение, прекращение, досрочное расторжение договора

1. Изменение условий договора допускается по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
2. Договор считается прекратившим свое действие по окончании указанного в нем срока.

5.3. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут, когда Арендатор:

5.3.1. Использует Объект в целом или его части с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями или не по назначению.

5.3.2. Существенно ухудшает состояние Объекта.

5.3.3. В случае однократного нарушения Арендатором установленного договором срока внесения арендной платы.

5.3.4.Не выполняет принятые на себя обязательства, установленные п. 3.2.4, 3.2.5, 3.2.10, настоящего договора.

5.3.5. Договор также может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендодателя или Арендатора в иных, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации случаях.

5.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

5.4.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.4.2. Переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

5.4.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

5.4.4. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию одной из сторон виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки.

6. Прочие условия

6.1. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Арендодателя.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.3. К договору прилагается:

Приложение № 1- Выкопировка из технического паспорта

Приложение № 2 - Акт приема-передачи.

**7. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| 7.1. Арендодатель  **ООО «ИНФЦН»**  Юридический адрес:  680003 г. Хабаровск, ул. Прогрессивная, д. 11, пом. I (21-26)  ИНН 7901535011 / КПП 272301001  ОГРН 1097901001065  Р/счет 40702810570000002284  в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России»  БИК 040813608  к/с 30101810600000000608  тел./факс: 89242008855  e- mail: 259955@mail.ru | 7.2. Арендатор  **ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»**  Место нахождения/почтовый адрес:  682860, Хабаровский край, п. Ванино,  ул. Железнодорожная,2  Телефон/факс: (42137) 7-67-79/7-66-01  ИНН 2709000614 КПП 270901001  р/с 40501810700002000002  УФК по Хабаровскому краю (ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива» ЛС 20226Ц55970)  Отделение Хабаровск г. Хабаровск,  БИК 040813001 |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.И. Савченко  «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.П. Татаринов  «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |