Приложение № \_\_\_

к аукционной документации

проект

**ДОГОВОР №**\_\_\_\_\_\_\_\_

аренды имущества, находящегося в собственности Республики Карелия

г. Петрозаводск «\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019

**Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя Министра Колыхматовой Инны Сергеевны, действующей на основании доверенности от 05.09.2018 №87/2018, **Законодательное Собрание Республики Карелия**, именуемое в дальнейшем «**Балансодержатель**», в лице заместителя начальника Аппарата начальника управления делами Законодательного Собрания Республики Карелия Бильдеева Владимира Петровича, действующего на основании доверенности от 14.03.2018 №6, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы, ОГРН, ИНН, свидетельство о государственной регистрации от\_\_\_\_\_ №\_\_\_, либо фамилия, имя отчество\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, физического лица, гражданство, дата и место рождения, ИНН (при наличии) физического лица), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее совместно именуемые стороны, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях, определяемых настоящим Договором, по акту приема-передачи (приложение 1) нежилые помещения основной площадью **106,4 кв.м.**, расположенные в подвале здания по адресу: **г. Петрозаводск, ул.Куйбышева, д.5** (далее - объект аренды, имущество, нежилые помещения, помещения).

1.2. Объект аренды передается во временное владение и пользование в целях: размещения предприятия общественного питания без реализации алкогольных напитков.

1.3. На срок аренды нежилых помещений к Арендатору в соответствии со [статьей 652](consultantplus://offline/ref=5E7B659D1B3E5114C9D121637327E7EF80D2D7300D06F022EA167613DD5AB74A38BC8C18053F132665092C002EB239626D4F9FC477447E2A03AEQ) Гражданского кодекса Российской Федерации переходит право аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010117:15, находящегося по адресу: г.Петрозаводск, ул.Куйбышева, который необходим для эксплуатации объекта аренды (далее по тексту - земельный участок).

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что условия настоящего договора, в том числе, в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в договоре.

В случае если на дату, указанную в договоре, объект аренды не предан Арендатору по причинам, не зависящим от Арендатора, арендная плата подлежит начислению с момента фактической передачи Арендодателем объекта аренды по акту приема-передачи.

**2. ПРАВА СТОРОН**

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять контроль за исполнением Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства;

2.1.2. изменять в одностороннем порядке без согласования с Арендатором размер арендной платы пропорционально изменению расчетной стоимости 1 кв.м. общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия – г.Петрозаводску, представляемой Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия;

2.1.3. контролировать поступление платежей;

2.1.4. проверять сохранность и использование по назначению переданного в аренду имущества;

2.1.5. заявлять требования о расторжении Договора, о взыскании суммы неуплаченной арендной платы, пени, а также иных убытков в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

2.1.3. устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта объекта аренды.

2.2. Балансодержатель имеет право:

2.2.1. с согласия Арендодателя требовать досрочного расторжения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и Договором;

2.2.2. доступа в помещения, в целях контроля за его использованием и состоянием.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещений, если это не влечет за собой изменения несущих конструкций здания или перепланировки помещений;

2.3.2. пользоваться общедолевой собственностью здания (сооружения);

2.3.3. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Балансодержатель обязуется:

3.1.1. с согласия Арендодателя передать Арендатору объект аренды по акту приема-передачи одновременно с подписанием настоящего Договора;

3.1.2. осуществлять контроль над исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. принять объект аренды по акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора. С момента подписания акта приема-передачи нежилых помещений объект аренды считается переданным Арендатору, а обязательства по внесению арендных платежей возникшими. С момента подписания акта приема-передачи к Арендатору переходит бремя содержания и риск случайной гибели и повреждения имущества.

На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием имущества в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения имущества.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи имущества в 14-дневный срок с момента подписания Договора, Договор считается не заключенным;

3.2.2. использовать объект аренды исключительно по прямому назначению, указанному в [пункте 1](#Par56).2 настоящего Договора, и своевременно вносить арендную плату, плату за использование земельного участка, коммунальные платежи (в том числе по оплате услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению (канализации), теплоснабжению (отоплению), платежи за содержание и ремонт общего имущества здания, в котором расположены арендуемые помещения, и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором или законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не позднее 3 (трех) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи имущества, а также не позднее 1 января каждого последующего года в течение всего срока действия настоящего Договора заключить договоры на коммунальные услуги и техническое обслуживание, страхование, налоги и прочие расходы на содержание имуществом, своевременно вносить предусмотренные вышеуказанными договорами платежи.

Арендатор несет бремя содержания общего имущества здания пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивает коммунальные расходы на общедомовые нужды;

3.2.4. содержать арендуемые помещения в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, обеспечить меры безопасности (в том числе за счет установки необходимых технических средств), содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, осуществлять установленные действующим законодательством Российской Федерации мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.2.5. обеспечивать доступ специалистов в арендуемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций. При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;

3.2.6. обеспечивать Арендодателю, Балансодержателю (их полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью контроля его использования;

3.2.7. не производить реконструкции, перепланировки и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя.

При наличии такого разрешения, в случаях, когда в арендуемых помещениях предполагается проведение перепланировки, устройство отдельного входа, замена или разборка строительных конструкций, устройство проемов и отверстий в несущих конструкциях, перекрытиях, колоннах и иное либо переоборудование внутренних инженерных систем, Арендатор обязан разработать проектную документацию, согласовав ее в соответствующих надзорных органах.

В результате перепланировки не допускается нарушение несущей способности конструктивных элементов здания, должны быть соблюдены требования технических регламентов, не должна создаваться угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не должны нарушаться права третьих лиц.

По завершении производства согласованных работ Арендатор обязан в течение 3 (трех) календарных дней представить Арендодателю подписанный надзорными органами акт сдачи помещений в эксплуатацию,

смету затрат, акты приемки выполненных работ и платежные документы, подтверждающие произведенные затраты на проведение ремонта;

3.2.8. при изменении профиля использования объекта аренды получить согласие Арендодателя на внесение изменений в Договор;

3.2.9. в случае необходимости производить за свой счет устройство (реконструкцию) входа в арендуемые помещения;

3.2.10. изготовить и установить за свой счет у входа в арендуемые помещения вывеску, которая должна содержать наименование арендатора (в том числе указание на организационно-правовую форму, если арендатором является юридическое лицо) и профиль использования объекта аренды (офис, магазин, мастерская, склад и иное);

3.2.11. содержать, обеспечивать сохранность, производить текущий и капитальный ремонт объекта аренды за счет собственных средств в сроки, установленные Арендодателем. Отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений арендованного имущества возмещению Арендатору (или его правопреемнику) не подлежит как во время действия настоящего Договора, так и после прекращения Договора;

3.2.12. обеспечить в арендуемых помещениях сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе, установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, а также самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем объекта аренды;

3.2.13. в случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, характеристик объекта аренды (наименования, адреса, площади, кадастрового номера объекта аренды и иного) в течение 10 (десяти) календарных дней обеспечить внесение изменений в договоры, в части содержащихся в них сведений об объекте аренды и в течение 10 (десяти) календарных дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Балансодержателю копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений;

3.2.14. письменно уведомлять Арендодателя об изменении юридического адреса (места жительства или места пребывания - для физических лиц), организационно-правовой формы, наименования (фамилии, имени, отчества - для

физических лиц), банковских реквизитов или об изменении иных сведений, в том числе подлежащих внесению в единый государственный реестр юридических лиц или в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты принятия соответствующего решения об изменении сведений.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются полученными Арендатором, даже если Арендатор не находится по указанному адресу;

3.2.15. сообщать Арендодателю и Балансодержателю в письменной форме не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемых помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при намерении досрочного его прекращения;

3.2.16. при прекращении Договора в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения Договора передать Балансодержателю по акту приема-передачи объект аренды в технически исправном состоянии, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

При возврате объекта аренды Балансодержателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за объект аренды до момента фактической передачи имущества Балансодержателю по акту приема-передачи.

До момента передачи объекта аренды Балансодержателю Арендатор несет риск его случайной гибели или повреждения и бремя содержания;

3.2.17. пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

3.2.18. не допускать на земельном участке и прилегающих к нему территориях действий, которые могут повлечь ухудшение экологической обстановки;

3.2.19. в соответствии с требованиями эксплуатационных служб выполнять условия содержания городских подземных и надземных коммуникаций, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

3.2.20. безвозмездно и беспрепятственно предоставлять доступ к объектам общего пользования, расположенным на земельном участке (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры и иное);

3.2.21. не нарушать права землепользователей и арендаторов соседних земельных участков, не препятствовать иным арендаторам земельного участка в использовании земельного участка;

3.2.22. не препятствовать размещению на земельном участке межевых и геодезических знаков и обеспечивать возможность подъезда к ним.

3.3. Арендатор не имеет права:

3.3.1. без согласия Арендодателя сдавать объект аренды частично или полностью в субаренду;

3.3.2. передавать помещения в пользование иным юридическим и физическим лицам по любым иным договорам без письменного согласия Арендодателя;

3.3.3. вносить право аренды помещений в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц;

3.3.4. передавать объект аренды другому юридическому лицу при реорганизации, осуществляемой путем разделения или выделения.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. За пользование указанными в пункте 1.1. Договора помещениями Аренда­тор выплачивает в бюджет Республики Карелия арендную плату, размер которой составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в месяц без НДС.

Арендатор дает согласие, что уплаченный им до заключения настоящего Договора задаток для участия в аукционе зачисляется в счет исполнения обязательств по единовременному внесению арендной платы за пользование нежилыми помещениями.

4.2. Оплата арендных платежей (без НДС) производится в безналичном порядке ежемесячно по пятнадцатое число (включительно) текущего месяца, деньги перечисляются по следующим реквизитам:

ИНН 1001040110, КПП 100101001, Управление федерального казначейства по Республике Карелия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия), № счета 40101810600000010006 в Отделение – НБ Республика Карелия, БИК 048602001, код бюджетной классификации: 806 111 05032 02 1000 120 - на сумму основного платежа (арендной платы); 806 111 05032 02 2000 120 – на сумму пени; ОКТМО - 86701000.

4.3. Вид платежа: «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений и хозяйственном ведении государственных унитарных предприятий субъектов Российской Федерации».

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер настоящего Договора аренды, назначение платежа и месяц (период), в счет которого вносится арендная плата. В случае отсутствия такой информации и при наличии задолженностей по арендным платежам Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет их частичного (полного) погашения.

Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего основную сумму долга, а в оставшейся части - пени.

Моментом исполнения обязательств по внесению арендной платы является момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендная плата за пользование объектом аренды, установленная настоящим пунктом, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором данные помещения расположены, плату за эксплуатационное обслуживание нежилых помещений (услуги охраны, вывоза мусора и иное), платежи за содержание и ремонт общего имущества здания, в котором расположены арендуемые помещения; плату за работы по капитальному ремонту объекта аренды, права на который переданы по Договору; плату за предоставляемые коммунальные услуги (в том числе услуги по тепло-, водо-, газо- и энергоснабжению), расходы по электроэнергии, телефонизации, Интернету, монтажу и

обслуживанию пожарной сигнализации, любые иные расходы, которые могут возникнуть в связи с эксплуатацией нежилых помещений Арендатором. Указанные в настоящем абзаце расходы не подлежат возмещению Арендатору как во время действия Договора, так и после его прекращения.

Исчисление и оплата налога на добавленную стоимость (а также иных налогов и сборов) производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Величина арендной платы не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.4. Размер арендной платы и/или порядок ее расчета может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке (в том числе в случае изменения нормативных актов (методики расчета, изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов - дефляторов, и иное) без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Арендная плата ежегодно с 1 января индексируется без согласования с Арендатором в одностороннем порядке Арендодателем пропорционально изменению расчетной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия - г. Петрозаводску, представляемой Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия по итогам 4-го квартала предшествующего года.

На момент заключения Договора расчетная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия - г. Петрозаводску - составляет 45252,0 рублей.

4.5. Арендодатель информирует Арендатора о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления в адрес Арендатора не менее чем за 5 (пять) дней до изменения размера арендной платы.

В случае принятия нормативных правовых актов Республики Карелия, устанавливающих (изменяющих) размер и сроки внесения арендной платы за использование имущества, находящегося в собственности Республики Карелия, размер арендой платы и сроки ее внесения подлежат изменению с даты вступления в силу таких нормативных правовых актов.

В случае если в результате работ Арендатора по текущему или капитальному ремонту нежилых помещений либо в результате постановки нежилых помещений на кадастровый учет общая площадь нежилых помещений будет уменьшена, то данное обстоятельство не может являться основанием для уменьшения размера арендной платы, а также не может ограничить право Арендодателя на ежегодное увеличение размера арендной платы в порядке, установленном Договором.

4.6. При заключении или переоформлении договора не с начала теку­щего месяца, арендная плата за этот месяц, а также за период, ему предшествовавший (если имущество фактически уже использовалось Арен­датором), вносится в течение 14 дней с момента подписания Договора.

При нарушении сроков оплаты наступает ответственность, предус­мотренная пунктом 4.7. настоящего договора.

4.7. При несвоевременном внесении арендной платы (или части арендной платы), установленной настоящим Договором, с Арендатора взимаются пени из расчета 0,1% от невнесенной суммы за каждый день просрочки платежа. Данное условие Договора действует до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы за пользование имуществом (в том числе платы за фактическое пользование в соответствии со [статьей 622](consultantplus://offline/ref=5E7B659D1B3E5114C9D121637327E7EF80D2D7300D06F022EA167613DD5AB74A38BC8C18053D1C2B6A092C002EB239626D4F9FC477447E2A03AEQ) Гражданского кодекса Российской Федерации) вне зависимости от прекращения Договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема-передачи. Просрочка исчисляется начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженностей пенями не облагается.

4.8. За пользование указанным в пункте 1.3. Договора земельным участком Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере, определенном в соответствии с приложением №3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Республике Карелия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия) по следующим реквизитам: № счета: 40101810600000010006 в Отделение-НБ Республика Карелия; БИК 04860200; ИНН 1001040110; КПП 100101001; [ОКТМО](consultantplus://offline/ref=5E7B659D1B3E5114C9D121637327E7EF83DED3320C04F022EA167613DD5AB74A2ABCD414053A052E621C7A516B0EAFQ) 86701000; КБК 806 1 11 05022 02 1000 120 - на сумму основного платежа; 806 1 11 05022 02 2000 120 - пени, один раз в год до первого июня текущего года.

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер настоящего Договора, назначение платежа (за землю) и месяц (период), в счет которого вносится арендная плата за земельный участок. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего издержки Арендодателя по получению исполнения, затем - пени, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Сроки и реквизиты внесения арендной платы за земельный участок могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке.

Обязанность по внесению арендной платы за земельный участок возникает у Арендатора с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

Размер арендной платы за земельный участок подлежит корректировке в одностороннем порядке по решению Арендодателя при изменении методики или базовых составляющих расчета платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Карелия. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке также при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих порядок и способы исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Карелия, формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов и иное.

В этом случае арендная плата в измененном размере подлежит уплате с даты вступления в законную силу соответствующего нормативного правового акта, если в нормативном правовом акте не указан иной момент начала применения его положений.

Уведомление об изменении величины арендной платы высылается Арендатору по юридическому адресу или по адресу, указанному в Договоре, заказным письмом без уведомления или может быть вручено лично представителю Арендатора. Неполучение уведомления, равно как и отказ от его получения, не освобождает Арендатора от обязанности по оплате платежей за пользование земельным участком в измененном размере.

Арендная плата за пользование земельным участком ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, индексируется в одностороннем порядке Арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый

период. Об изменении размера арендной платы в случае ее индексации Арендодатель уведомляет Арендатора письмом по юридическому адресу или по указанному в настоящем Договоре адресу Арендатора.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит изменению в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

При несвоевременном внесении арендной платы (или части арендной платы) за земельный участок с Арендатора взимаются пени из расчета 0,1% от невнесенной суммы за каждый день просрочки платежа. Данное условие Договора действует до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы за земельный участок вне зависимости от прекращения Договора. Просрочка исчисляется начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженностей пенями не облагается.

4.9. Моментом исполнения обязательств по внесению арендной платы за землю является момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

5.1. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду имущества.

5.2. За нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором (за исключением пункта 3.2.11 Договора), Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере трехмесячной арендной платы (размер которой определяется на момент нарушения с учетом всех произведенных индексаций) в течение 2 (двух) недель с момента выставления претензии.

Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещений или проверки его исправности при заключении настоящего Договора.

5.4. В случае если по вине Арендатора помещения, сданные в аренду, не могут быть использованы по назначению (приведены в негодность), то Арендатор возмещает Арендодателю причитающуюся за период до истечения срока настоящего Договора арендную плату, а также компенсирует причиненные Арендодателю убытки.

5.5. В случае ухудшения первоначального состояния переданных в аренду помещений на момент их возврата Арендатором по акту приема-передачи Арендатор возмещает Арендодателю убытки.

5.6. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору может фиксироваться актом, который составляется при участии уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя.

5.7. Арендатор несет солидарную с иными пользователями помещений ответственность за вред, причиненный в результате ненадлежащего содержания и эксплуатации арендуемых помещений и общего имущества.

**6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Изменение условий настоящего Договора (за исключением условий договора, предусмотренных пунктами 4.2 – 4.5) допускается только по соглашению Сто­рон. Предполагаемые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Арендодатель, Балансодержатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора за 1 (один) месяц, в следующих случаях:

6.2.1. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого имущества, инженерного оборудования и прилегающей территории;

6.2.2. невнесения арендной платы (в том числе частичного) за пользование нежилым помещением и/или за пользование земельным участком более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного срока проведения платежа, независимо от ее последующего внесения;

6.2.3. отказа Арендатором более двух раз подряд Арендодателю (его полномочным представителем), представителям органов власти и уполномоченным организациям в беспрепятственном доступе к объекту аренды с целью контроля его использования;

6.2.4. невыполнение условий договора на возмещение расходов за коммунальное и эксплуатационное обслуживание помещений (невнесение предусмотренных договором платежей в течение 3 месяцев подряд, неоднократные нарушения других условий договора);

6.2.5. не перечисления денежных сумм, составляющих страховой взнос на страхование арендуемого имущества;

6.2.6. не проведения текущего и капитального ремонта объекта аренды, а также иных работ, предусмотренных условиями настоящего Договора в сроки, установленные Арендодателем либо надзорными организациями;

6.2.7. принятия к рассмотрению судом заявления о признании Арендатора банкротом и введения соответствующей процедуры банкротства, принятия решения о начале процедуры ликвидации Арендатора;

6.2.8. в случае выявленных фактов несоблюдения (нарушения) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, а также правил и норм по содержанию объекта аренды, установленных законодательством для вида (видов) деятельности, осуществляемого Арендатором;

6.2.9. в случае наличия письменной информации от правоохранительных или иных уполномоченных органов о выявленных в объекте аренды фактах нарушения законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов, законодательства, устанавливающего правовые основы производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, выявления реализации Арендатором контрафактной

продукции, а также продукции, пропагандирующей экстремизм, и принятых по любому из указанных фактов мер реагирования и (или) привлечения к ответственности.

6.2.10. передачи арендуемых помещений в субаренду, иное пользование третьим лицам, внесение в качестве вклада в уставный капитал без письменного согласования Арендодателя, проведения Арендатором переоборудования или перепланировки объекта аренды без предварительного согласия Арендодателя, а также в других случаях грубого нарушения обязательств по настоящему Договору.

6.3. Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение в 3-х дневный срок с момента расторжения настоящего Договора. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязательств по погашению задолженности по арендной плате и пени, а также внесению иных установленных настоящим Договором платежей.

6.4. Действие Договора аренды может быть прекращено по решению го­сударственных органов или решением Правительства Рес­публики Карелия в случаях стихийных бедствий, крупных аварий, эпиде­мий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в по­рядке и на условиях, установленных действующим законодательством, с возвратом Арендатору уже внесенной арендной платы за неиспользован­ный срок аренды.

6.5. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса или аукциона. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за месяц до окончания действия Договора. При заключении договора аренды на новый срок условия Договора могут быть изменены по соглашению сторон.

6.6. Любые споры сторон по заключению, расторжению, исполнению условий настоящего Договора, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в соответствии с правилами подведомственности в суд по месту нахождения Арендодателя.

Если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для обращения в суд установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, претензия направляется другой стороне заказным письмом. Спор в данном случае может быть передан на разрешение суда по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня направления претензии (требования).

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. При изменении наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, руководителя или реорганизации одной из сторон, она обязана в двухнедельный срок сообщить другой стороне о происшедших изменениях, кроме случаев, когда смена руководителя, изменение наименования и реорганизация происходит в соответствии с актами Главы Республики Карелия, Правительства Российской Федерации, Правительства Республики Карелия. При невыполнении настоящего условия сторона, не направившая соответствующее уведомление другой Стороне, несет риск всех неблагоприятных последствий, связанных с таким изменением.

7.2. Арендатор обязан согласовать режим работы предприятия общественного питания с балансодержателем здания – Законодательным Собранием Республики Карелия.

7.3. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_\_\_\_ листах в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Балансодержателя, второй - у Арендодателя, третий - у Арендатора, четвёртый – у Администрации Главы Республики Карелия.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет своё действие на правоотношения, возникшие с момента подписания акта приема-передачи на 360 дней.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1: Акт приема-передачи помещений

Приложение № 2: План помещений

Приложение № 3: Расчет годовой арендной платы за помещения и земельный участок

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «Балансодержатель»:  ГКУ РК «Управление делами  Правительства Республики Карелия»  Адрес: 185028, Республика Карелия,  г. Петрозаводск, пр. Ленина, д.19  ИНН 1001005853 КПП 100101001  т/ф 8 (8142) 76-38-48 / 76-15-79  р/с 40201810600000100007  БИК 048602001 УФК по Республике  Карелия (ГКУ РК «Управление делами  Правительства Республики Карелия»  л/с 03062001920)  отделение – НБ Республика Карелия  г. Петрозаводск  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М.П. | | «Арендатор»:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юр.адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М.П. |
|  | **Согласовано:**  Администрация Главы Республики Карелия  Адрес: 185028, Республика Карелия,  г. Петрозаводск, пр. Ленина, д.19  Телефон +7 (814-2) 79-93-09  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М.П. | | |
| «Арендодатель»  Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия  Адрес: 185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Герцена, 13  Телефон: +7 (814-2) 78-24-59  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | |

Приложение № 1

к Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года

АКТ

приема – передачи

г. Петрозаводск « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_

Балансодержатель – Законодательное Собрание Республики Карелия

Арендодатель – **Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия**, передают, а

Арендатор –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_принимает во владение и пользование нежилые помещения, расположенные в подвале здания по адресу: г. Петрозаводск, ул.Куйбышева, д.5, основной площадью – 106,4 кв.м. для использования в соответствии с условиями Договора аренды.

**1. Характеристики здания:**

1.1. Балансовая принадлежность – **Законодательное Собрание** Республики Карелия

1.2. Собственность - **государственная собственность Республики Карелия**

1.3. Стоит на учете в НПЦ по охране памятников, памятник, не является памятником (подчеркнуть)

1.4. Материал строения - **кирпич**

1.5. Этажность - **4**

1.6. Степень благоустройства/состояние:

электроснабжение **– имеется/удовлетворительное**

система отопления – **имеется/удовлетворительное**

водопровод – **имеется/удовлетворительное**

канализация – **имеется/удовлетворительное**

водоснабжение горячее **-** **имеется/удовлетворительное**

**2. Характеристика помещения:**

2.1. Состояние передаваемого в пользование помещения: удовлетворительное

**Помещения сдали: Помещения принял:**

**Арендодатель: Балансодержатель: Арендатор:**

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

м.п. м.п. м.п.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |