**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**аренды недвижимого имущества №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| р.п. Охотск, Хабаровского края | «\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. |

Гражданин РФ, Таштамиров Умар Салманович, паспорт серии 0812 № 115621, выдан ОУФМС России по Хабаровскому краю в Северном округе г.Хабаровск 17.10.2012, зарегистрированный по адресу: Хабаровский край, Охотский район, с.Вострецово, пер.Школьный, д.7 кв.1, ИНН 272324948840, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего его 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 5,6,7,8,10,30,31,32,33,34,35,36,38, общей площадью 119,5кв.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, принадлежит Арендодателю на праве собственности и 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.

1.3. Договор аренды вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на период с «01» января 2016 г. по «30» июня 2016 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 акта приема-передачи.

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

2.1. Цена договора составляет 230 974 (Двести тридцать тысяч девятьсот семьдесят четыре) рубля 38 копеек, в том числе НДФЛ 13% в сумме 30 027 (Тридцать тысяч двадцать семь) рублей 00 копеек.

За пользование Объектом Арендатор уплачивает Арендодателю ежемесячно в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц арендную плату в размере 38 495 (Тридцать восемь тысяч четыреста девяносто пять) рублей 73 копейки, в т.ч. НДФЛ 13 % в сумме 5 004 (Пять тысяч четыре) рубля 00 копеек.

В сумму арендной платы входит арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект.

Перечисление суммы НДФЛ, подлежащей перечислению от суммы дохода Арендодателя, производит Арендодатель в сроки и в размере, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендная плата по настоящему договору уплачивается Арендатором на счет Арендодателя.

**Получатель платежа для безналичного перевода:**

Таштамиров Умар Салманович,

ИНН 272324948840

**Сч. № 40817810470000006217**

В Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

БИК 040813608

Кор.сч. 30101810600000000608

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

2.4. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и иные административно-хозяйственные услуги не включаются в сумму арендной платы, установленной п. 2.1. настоящего договора, и подлежат оплате согласно п. 3.2.5 настоящего Договора.

2.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы по настоящему договору, но не чаще одного раза в 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.

2.6. 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.

2.7. При причинении Объекту ущерба Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб по рыночной оценке.

**3. Обязанности Сторон**

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение 1 (одного) календарного дня с момента подписания Сторонами настоящего договора передать Объект Арендатору по акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта.

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. Содержать арендуемый Объект в образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемой площади и мест общего пользования. Обеспечивать влажную уборку занимаемого помещения, а также лестничных пролетов, туалетных и умывальных комнат вынос мусора с этих помещений. Производить очистку территории, прилегающей к входу в помещение от мусора, снега и льда. Немедленно извещать собственника здания 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, нести расходы, связанные с эксплуатацией 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 коммунальные услуги пропорционально занимаемой площади и своевременно оплачивать стоимость таких услуг по заключенным договорам.

При этом в случае нанесения Арендодателю ущерба, вызванного не заключением соответствующих договоров, неоплатой по таким договорам коммунальных услуг, причиненный ущерб взыскивается с Арендатора, кроме того, Арендодатель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора аренды. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций. Обеспечить их сохранность.

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. В случае нанесения ущерба Объекту в результате пожара, затопления, противоправных действий третьих лиц и по иным причинам, немедленно письменно сообщить Арендодателю и компетентным органам о наступлении данного события.

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, соблюдать порядок  
распространения наружной рекламы на территории р.п. Охотска.

3.2.10. Не сдавать Объект в субаренду без письменного согласия Арендодателя. Сдача в субаренду с 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 Объект.

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

5.3.4. Не производит текущего ремонта Объекта в разумные сроки.

5.3.5.Не выполняет принятые на себя обязательства, установленные п. 3.2.4, 3.2.5, 3.2.10, разделом 6 настоящего договора.

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

5.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут когда:

5.4.1. Арендодатель не предоставил Объект в пользование Арендатору.

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

6. Особые условия

* 1. Арендатору предоставляются места общего пользования пропорционально занимаемой площади, стоимость которых включена в расчет арендной платы.
  2. Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, оговоренные в акте приема-передачи согласно п. 1.5. настоящего договора и недостатки, которые должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при его передаче.

7. Прочие условия

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

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

7.3. К договору прилагается: акт приема-передачи, выкопировке из технического паспорта.

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

|  |  |
| --- | --- |
| 8.1.Арендодатель  Таштамиров У.С.  Паспорт серии 0812 № 115621,  Выдан ОУФМС России по Хабаровскому краю в Северном округе г.Хабаровск 17.10.2012  Зарегистрированный по адресу:  Хабаровский край, Охотский район,  с.Вострецово, пер.Школьный, д.7 кв.1  ИНН 272324948840  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_У.С.Таштамиров  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. | 8.2. Арендатор  ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»  682860, Хабаровский край, п.Ванино, ул.Железондорожная, д.2  ИНН/КПП 2709000614/2907001  р/с 40501810700002000002  в Отделении Хабаровск г.Хабаровск  БИК 040813001  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.П.Татаринов  «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |