

**Договор № 3
аренды объекта недвижимости**

" 01 " августа 2022 г.

с.Метелево

Администрация Метелевского сельсовета Купинского района Новосибирской области именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Метелевского сельсовета Купинского района Новосибирской области, Слепцова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава Метелевского сельсовета Купинского района Новосибирской области, с одной стороны и Индивидуальный предприниматель глава крестьянско (фермерского) хозяйства Романченко Владимир Владимирович (паспорт 50 06 033498 выдан 26.10.2006 г ОВД Купинского района Новосибирской области, действующего на основании свидетельства серия 54 № 004878264 от 10.12.2014 г, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола по о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме № U22000078490000000003-1 от 22.07.2022 г заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование за 129600 (сто двадцать девять тысяч шестьсот рублей) плату объект нежилое здание коровника, сроком на 5 лет с кадастровым номером 54:15:025824:838, расположенное по адресу: *Российская Федерация, Новосибирская область, Купинский район, с/с Метелевский, с.Метелево*

Характеристика объекта недвижимости, сдаваемого в аренду: *нежилое здание коровника общей площадью 1800 кв. м., а именно:*

Здание, материал стен – кирпич, общая площадь 1800 кв.м.

1.2. Объект недвижимости, указанный в п. 1.1., передается Арендатору для *содержания скота.*

1.3. Сдача объекта недвижимости в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на сданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за его счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

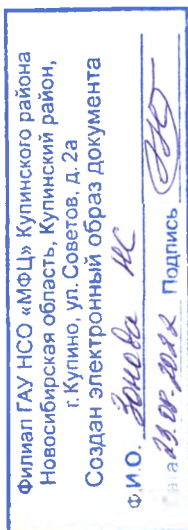
2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по передаточному акту.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывает ему необходимое содействие по устранению аварии.

2.1.3. Своевременно информировать в указанные в Положении об аренде сроки Арендатора об изменении условий договора или его досрочном прекращении при наличии таких оснований.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Обеспечивать сохранность объекта недвижимости и использовать объект



недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и санитарном состоянии, выделять для этих целей необходимые средства. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию, пропорционально арендуемой площади. При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб, обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении производятся по дополнительному договору с Балансодержателем или иными организациями за счет Арендатора.

2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги в соответствии с условиями, предусмотренными в прямых договорах с предприятиями - поставщиками коммунальных услуг, и эксплуатационные расходы Балансодержателю по установленным тарифам.

2.2.4. В случае аварий, немедленно поставить в известность Балансодержателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт арендуемого помещения за свой счет.

2.2.6. Не производить никаких перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.7. Не сдавать временно неиспользуемые площади в субаренду или пользование другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном освобождении помещения, письменно известить об этом Арендодателя не позднее чем за месяц, сдать объект недвижимости по передаточному акту в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей. Передаточный акт и акт сверки платежей представляются Арендодателю.

2.2.10. **Производить ежемесячную сверку платежей с Арендодателем.**

2.3. Ответственность за электро и пожаро безопасность, техническое состояние электропроводки арендуемого помещения, наличие средств пожаротушения, несет Арендатор.

2.4. В случае нанесения ущерба состоянию арендуемого помещения, причиненного неправомерными действиями (в т.ч. непредумышленными), арендатор обязан возместить сумму нанесенного ущерба в бюджет района, определенную в соответствии с действующим Федеральным Законодательством Российской Федерации.

2.5. **Права Арендодателя**

2.5.1. Арендодатель вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении перечисленных в пункте 5 настоящего договора нарушений Арендодатель вправе досрочно прекратить договор аренды и принять меры к взысканию в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

2.6. **Права Арендатора.**

2.6.1. Оборудовать и оформлять арендуемые помещения по своему усмотрению.

2.6.2. Сдавать имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата, исчисленная на основе отчет № 1-3 от 25.03.2022 года.

Итоговая рыночная стоимость месячной арендной платы (без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС) за 1 кв.м. помещения в здании, составляет 6,00 рублей копеек, за 1 кв.м. рублей копеечки.

Итоговая рыночная стоимость годовой арендной платы (без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС) за помещение в здании, общей площадью 1800 кв.м..., составляет 129600 рублей копеек.

Арендная плата не включает в себя сумму налога на добавленную стоимость. Ичисление и уплата налога на добавленную стоимость производится в соответствии действующим Налоговым законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендатор ежемесячно вносит не позднее 5 числа текущего месяца 100 % арендной платы, в доход местного бюджета по следующим реквизитам:

Получатель платежа за аренду помещения: УФК по Новосибирской области (администрация Купинского района Новосибирской области)

КПП 542901001

ИНН 5429107134 код ОКТМО 50632416

К/счет получателя:

40102810445370000043 в Сибирское ГУ Банка России//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск,

БИК Банка получателя: 015004950 код ОКТМО 50632416

ЕКС 40102810445370000043

Код бюджетной классификации – 45711105025100000120

Наименование платежа: доходы, полученные в виде *арендной платы* за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений.

Возмещение эксплуатационных расходов Балансодержателю производится в соответствии с договором возмездного оказания услуг, заключенного между Балансодержателем и Арендатором на расчетный счет Балансодержателя.

3.3. Изменение размера арендной платы может быть произведено Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Указанные изменения доводятся до Арендатора в письменном виде без оформления дополнительного соглашения к договору.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в п.3.2. договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 % от недовнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную п. 4.1. настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания.

За невнесение арендной платы в полном размере более двух сроков подряд Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды и освободить объект недвижимости от арендатора.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы, рассчитанной по утвержденной районным Советом депутатов методике с применением коэффициента Кд, учитывающего вид деятельности Арендатора на арендуемой площади, равным 6, в следующих случаях:

а) передачи Арендатором объекта недвижимости или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без предварительного письменного разрешения Арендодателя (п. 2.2.7);

б) использования объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (п. 1.2);

в) неиспользования объекта недвижимости в течение трех месяцев подряд (п. 2.2.1);

г) осуществления Арендатором реконструкции или перепланировки арендованного объекта без предварительного разрешения Арендодателя (п. 2.2.6).

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает

стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.3, 5.6, 5.7 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен в случаях, установленных Положением об аренде и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в следующих случаях:

передачи объекта недвижимости либо его части в субаренду или в пользование третьим лицам без письменного разрешения арендодателя;

использования объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора;

неиспользования объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

проведения реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения арендодателя;

невнесения арендной платы более двух месяцев подряд;

невнесения платежей за коммунальные услуги более двух месяцев подряд.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актами проверки использования арендованного помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос, постановка на капитальный ремонт в соответствии с установленным в законе порядком, является основанием для расторжения договора без составления дополнительного соглашения к нему.

5.5. В случае, если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязан освободить объект недвижимости при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее, чем за месяц.

5.6. Досрочное освобождение Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления передаточного акта, акта сверки проведенных расчетов до прекращения в установленном порядке действия договора аренды не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

При этом Арендодатель вправе считать договор расторгнутым в одностороннем порядке с момента установления такого факта Арендодателем и Арендодатель имеет право передать объект недвижимости в аренду другому лицу.

5.7. Начисление оплаты по Договору аренды прекращается со дня исполнения Арендатором обязательств по возврату арендованного имущества (с даты акта передачи Арендодателем арендованного объекта недвижимости).

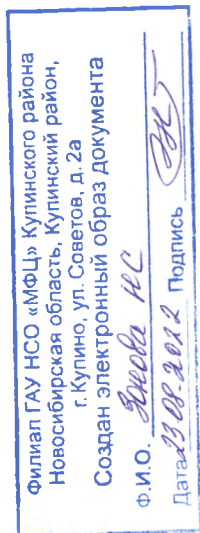
6. Особые условия

6.1. Недостатков препятствующих использованию арендуемого помещения нет. Арендатор претензий не имеет.

6.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

6.3. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.4. Настоящий Договор подписан Сторонами в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.



7. Прочие условия

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, один – для Арендодателя, 1 – для Арендатора, 1- для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Карасукский отдел, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. Срок действия договора

8.1. Срок аренды устанавливается с "01 августа" 2022 г. по "01" августа 2027 г, а по расчетам – до полного исполнения Сторонами своих обязательств, включая расчеты по возмещению эксплуатационных расходов.

8.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 01 августа 2022 года.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Администрация Метелевского сельсовета
Купинского района Новосибирской области
Фактический адрес: 632751 Новосибирская область Купинский район, с.Метелево ул. Центральная 60
Банковские реквизиты:
ИНН 5429107134
КПП 542901001
к/счет 40102810445370000043
Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск
БИК Банка получателя 015004950

Глава Метелевского сельсовета Купинского района
Новосибирской области



А.А.Слепцов

Арендатор:

индивидуальный предприниматель глава крестьянско(фермерского)хозяйства
Романченко Владимир Владимирович
Фактический адрес:
Новосибирская область,
Купинский район, с.Метелево
Ул.Центральная д.10
Банковские реквизиты:
ИНН 542905628725
ОГРНИП 3145476344000621
к/счет 30101810700000000784
р/счет 40802810825210000084
Новосибирский РФ ОАО «Россельхозбанк»
г.Новосибирск
Индивидуальный предприниматель



В.В.Романченко

Приложение к договору аренды
№ 3 от 01 августа 2022 г.

А К Т приема-передачи

Администрация Метелевского сельсовета Купинского района, Новосибирской области именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель глава крестьянско (фермерского) хозяйства Романченко Владимир Владимирович именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование и владение за плату нежилое здание коровника общей площадью 1800 кв.м., расположенные по адресу: **Новосибирская область, Купинский район, с/с Метелевский, с.Метелево**
2. Недостатков препятствующих использованию арендуемого помещения нет. Арендатор претензий не имеет.
3. Необходимости проведения текущего и капитального ремонта помещения нет.
4. Настоящий Акт состоит из основного текста на 1 листе.
5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Арендодателя, 1 – для Арендатора, 1- для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Карасукский отдел

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Арендодатель

Арендатор

Администрация Метелевского сельсовета
Купинского района
Новосибирской области

Индивидуальный предприниматель

Глава Метелевского сельсовета
Купинского района
Новосибирской области

глава крестьянско(фермерского)
хозяйства



А.А. Слепцов



В.В.Романченко

М.П.