**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**о передаче в аренду недвижимого имущества (здания, помещений в здании, сооружения), находящегося в собственности Российской Федерации, закрепленного за федеральными государственными учреждениями**

г. Томск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

**Арендодатель**: **Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»,** в лице**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, а также с согласия учредителя и уполномоченного органа (письмо-согласование Минобрнауки России \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и согласие МТУ Росимущества\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), и**

**Арендатор**:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** с другой стороны, (далее **Стороны)** в соответствии с пп. 2 п. 3.2 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ заключили Договор о нижеследующем:

1. **Предмет и срок Договора**
	1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование недвижимое имущество (далее **Имущество**): **нежилые помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, находящееся на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в соответствии с технической документацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № 2) **для размещения пункта общественного питания**.
	2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Арендатором и Арендодателем в трех экземплярах (Приложение № 1). Указанные приложения подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.
	3. Срок действия договора до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами по истечении срока действия договора аренды на заключение договора на новый срок в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по настоящему Договору. Его заявление на заключение договора аренды на новый срок рассматривается в общем порядке.
2. **Обязанности сторон**
	1. **Арендодатель обязуется:**
		1. Не позднее пятидневного срока с момента заключения настоящего Договора заключить с арендатором Договор на предоставление коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (в дальнейшем «Договор на оплату услуг»), исходя из площади, указанной в п. 1.1 Договора и передать помещение по акту приема – передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии помещения на момент их передачи.
		2. Уведомлять Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее, чем за 30 календарных дней до такого изменения.
		3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.
		4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, нанесших ущерб Имуществу, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.
		5. Не позднее, чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости изъятия Имущества в связи с принятыми в установленном порядке решением о проведении капитального ремонта Имущества в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).
		6. При освобождении Арендатором помещения принять по акту приема-передачи помещение в состоянии, в котором оно было предоставлено Арендатору с учетом нормального износа.
		7. Осуществлять контроль за надлежащим использованием Арендатором переданного федерального имущества.
		8. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.
		9. В срок, не позднее 30 дней, с момента подписания Договора, предоставить копию Договора и все связанные с ним документы (в том числе учредительные документы арендодателя и арендатора) в МТУ Росимущества для его учета и регистрации.
	2. **Арендодатель имеет право:**
		1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.
		2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу арендодателя, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	3. **Арендатор обязуется:**
		1. Соблюдать требования Устава и локальных актов ТГУ, Правил внутреннего распорядка, соблюдать общепринятые нормы поведения, проявлять уважение к научно-педагогическому, инженерно-техническому, административно-хозяйственному, учебно-вспомогательному и иному персоналу ТГУ и другим обучающимся.
		2. Использовать Имущество в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, условиями настоящего Договора, законодательством Российской Федерации, нормами и правилами использования зданий (строений, сооружений, помещений в них), в том числе санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.
		3. Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ организовать открытие пункта общественного питания для обучающихся и работников организации.
		4. Не позднее пятидневного срока с момента заключения настоящего Договора заключить с арендодателем Договор на предоставление коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг (в дальнейшем «Договор на оплату услуг»), исходя из площади, указанной в п. 1.1 Договора и принять помещение по акту приема – передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии помещения на момент их передачи.
		5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную настоящим Договором или уведомлением Арендодателя.
		6. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию Имущества без предварительного письменного разрешения Арендодателя, Министерства науки и высшего образования РФ и Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской и Томских областях (далее МТУ Росимущества).
		7. Осуществлять действия, влекущие любые обременения (переустройство и/или перепланировка арендуемых помещений, требующих внесения изменений в технический паспорт) предоставленных Арендатору имущественных прав только с письменного согласия Арендодателя, Министерства науки и высшего образования РФ и МТУ Росимущества.
		8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт части арендуемых помещений с письменным уведомлением Арендодателя.
		9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за две недели о предстоящем освобождении помещений, как в связи с истечением срока Договора, так и при досрочном расторжении Договора, и сдать помещения по акту приема-передачи.
		10. При изменении наименования, банковских реквизитов, местонахождения, доверенности, а также реорганизации юридического лица не позднее десятидневного срока письменно сообщить об этом Арендодателю.
		11. Предоставлять беспрепятственный доступ к арендуемому Имуществу представителям Арендодателя, Министерства науки и высшего образования Российской Федерации и МТУ Росимущества с целью проведения проверок использования его в соответствии с условиями Договора, а также предоставлять им всю документацию, относящуюся к предмету проверки.
		12. Не позднее десятидневного срока с момента подписания Договора застраховать гражданскую ответственность за причинение вреда жизни, здоровью и ущерба имущества третьих лиц, а также Арендуемое имущество на случай риска его утраты (гибели), недостачи или повреждения, с предъявлением копии страхового полиса, договора страхования Арендодателю. Условия страхования должны быть согласованы с Арендодателем. Договор страхования составляется в трех экземплярах – для страховщика, Арендатора и Арендодателя. Арендатор предоставляет Арендодателю его экземпляр договора страхования, а также копии документов, подтверждающих уплату страховой премии по ним. Расходы по страхованию имущества несет арендатор.
		13. Не осуществлять передачу арендуемого имущества в субаренду.
		14. Обеспечивать сохранность Имущества, его инженерных коммуникаций и оборудования, нести расходы на их содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.
		15. Ежемесячно, не позднее 10 числа оплачиваемого месяца, предоставлять арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.
		16. В случае прекращения действия договора страхования, заключенного Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый Договор страхования в соответствии с п. 2.3.10 настоящего Договора, обеспечив непрерывность страхования.
	4. **Арендатор имеет право:**
		1. Использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором.
		2. Требовать возмещения ущерба, причиненного Имуществу, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
3. **Платежи и расчеты по Договору**
	1. Согласно отчету об оценке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на указанное в пункте 1.1. Имущество устанавливается ежемесячная арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе НДС (20%) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. Арендатор перечисляет арендную плату, в том числе НДС за каждый месяц до 10 числа расчетного месяца в рублях в сумме, определенной в соответствии с пунктом 3.1. Договора на счет ТГУ. Оплата производится на основании счета, полученного Арендатором самостоятельно в бухгалтерии Арендодателя, либо по электронной почте.
	3. Первый арендный платеж производится в десятидневный срок с момента подписания Договора аренды.
	4. Размер ставки арендной платы за один квадратный метр в год может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Арендатора в сторону увеличения в случае изменения рыночной стоимости арендной платы. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем не чаще одного раза в год и не ранее, чем через год с момента заключения настоящего Договора (на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды имущества)..Цена Договора не может быть пересмотрена Сторонами в сторону уменьшения.
	5. Уведомление об установлении нового размера арендной платы составляется Арендодателем в письменном виде является неотъемлемой частью настоящего Договора. Уведомление является достаточным основанием изменения арендной платы по Договору и не требует обязательной государственной регистрации.
	6. Возмещение затрат на эксплуатационное обслуживание и содержание Имущества не включается в установленную пунктом 3.1. Договора сумму арендной платы.
4. **Ответственность сторон**
	1. В случае несвоевременного или неполного внесения Арендатором платежей в сроки, установленные Договором, Арендатор обязан уплатить пеню в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на момент установленного срока оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день зачисления оплаты на счет Арендодателя включительно.
	2. В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1, 2.3.3, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.9, 2.3.10, 2.3.11,2.3.12, 2.3.13, 2.3.15 Договора Арендатором уплачивается штраф в размере одного ежемесячного арендного платежа по Договору. Штраф оплачивается в срок до очередного текущего арендного платежа после получения соответствующего требования Арендодателя об уплате штрафа.
	3. В случае если Арендатор не возвратил арендуемое Имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату на расчетный счет за весь период его фактического использования – до даты подписания акта приема-передачи Арендатором и Арендодателем.
	4. Уплата пени и штрафа, установленных Договором, не освобождает Стороны от исполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
	5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, сумм пени и штрафа.
5. **Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**
	1. Изменение условий Договора в одностороннем порядке не допускается, за исключением условия о цене договора, в порядке, установленном пунктом 3.4. Договора.
	2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке:

а) при невыполнении обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.2, 2.3.3, 2.3.5, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.12, 2.3.13, 2.3.15 Договора;

б) в случае необходимости проведения капитального ремонта Имущества, что должно быть подтверждено соответствующим экспертным заключением;

в) в иных случаях, предусмотренных законом.

* 1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в случае:

а) несоблюдения Арендатором установленных законодательством Российской Федерации требований к безопасной эксплуатации федерального недвижимого имущества;

б) при систематическом (более двух раз) нарушении сроков внесения арендной платы в соответствии с настоящим договором;

в) если в отношении имущества в установленном порядке принято решение об его использовании для федеральных нужд;

г) систематического нарушения санитарных правил и норм, режима работы, установленного настоящим договором;

д) невыполнения обязанности по организации открытия пункта общественного питания для обучающихся и работников организации.

* 1. В случае расторжения договора аренды стороны должны провести сверку своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) и обеспечить возврат помещений по итогам сверки по акту приема – передачи, который должен содержать сведения о техническом состоянии помещения на момент их передачи.
	2. Арендатор вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть настоящий Договор), предупредив об этом письменно Арендодателя не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до дня расторжения Договора. Договор прекращается с момента истечения срока, указанного в настоящем пункте.
1. **Иные условия**
	1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.
	2. В случае досрочного отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора и его расторжение во внесудебном порядке, Договор считается расторгнутым по истечении 14 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.
	3. Отношения сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.
	4. Споры, возникающие из Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке.
	5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
	6. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области в течение 30 дней с момента заключения настоящего договора. Регистрация осуществляется за счет Арендатора.
2. **Адреса и банковские реквизиты сторон:**

**Арендодатель:** Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  |
|  (подпись) |  (подпись) |
|  |  |

Приложение № 1 к Договору о передаче в аренду недвижимого имущества (здания, помещений в здании, сооружения)

 № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

**АКТ**

**приема - передачи Имущества в аренду**

**г. Томск**  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

 **Арендодатель: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

 **Арендатор**:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны, на основании заключенного Договора о передаче в аренду Имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, произвели прием - передачу части нежилого помещения (Имущества) в аренду:

1. Место расположения (части помещения) Имущества: **нежилые помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, находящееся на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_этаже здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

2. Площадь арендуемой нежилой части помещения (кв. м.): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3. Техническое состояние арендуемого Имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4. Границы Имущества обозначены на выкопировке из поэтажного плана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № 2);

Примечание: При оценке технического состояния арендуемого Имущества принята следующая шкала оценки технического состояния:

Нормальное состояние - Имущество пригодно к немедленному использованию в целях, обусловленных Договором аренды;

Удовлетворительное состояние - Имущество имеет дефекты (указать какие), устранимые текущим ремонтом;

Неудовлетворительное состояние - Имущество имеет дефекты, неустранимые при текущем ремонте (указать какие), либо дефекты, устранение которых возможно только путем проведения капитального ремонта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |
|  (подпись) |  (подпись) |
|  |  |

Приложение № 2 к Договору о передаче в аренду недвижимого имущества (здания, помещений в здании, сооружения)

 № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

**Поэтажный план**

 - Место размещения пункта общественного питания

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |
|  (подпись) |  (подпись) |
|  |  |