**Извещение № 4/2023**

**на проведение открытого конкурса на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Новосибирск | «14» ноября 2023 года |

**1. Наименование Организатора:** муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства». Местонахождение, почтовый адрес и адрес электронной почты: 630004, г. Новосибирск, Ленина, д.50, [info@mispnsk.ru](mailto:info@mispnsk.ru), номер контактного телефона+7(383) 284-45-05, электронная площадка – РТС - тендер, адрес https://www.rts-tender.ru.

**2. Место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в том числе, площадь помещения, здания, строения или сооружения в случае передачи прав на соответствующее недвижимое имущество:**

**Лот № 1**

|  |  |
| --- | --- |
| Описание и технические характеристики: | производственные помещения №47, №48, №49, №50, №51 (на поэтажном плане 1 этажа) площадью 109,2 кв.м., расположенные по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3 |
| Срок заключения договора: | 3 года |
| Предмет торга: | Ежемесячный платеж |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, в первый год аренды (руб.) | 16 827,98 |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, во второй год аренды (руб.) | 25 241,97 |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, третий год аренды (руб.) | 42 069,96 |

**Лот № 2**

|  |  |
| --- | --- |
| Описание и технические характеристики: | производственные помещения №29, №30 №31 (на поэтажном плане 1 этажа) площадью 34,1 кв.м., расположенные по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3 |
| Срок заключения договора: | 3 года |
| Предмет торга: | Ежемесячный платеж |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, в первый год аренды (руб.) | 5 533,62 |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, во второй год аренды (руб.) | 8 300,45 |
| Рыночная величина арендной платы в месяц, третий год аренды (руб.) | 13 834,08 |

**3**. Участие в конкурсе или аукционе вправе принимать заявители, зарегистрированные в государственной информационной системе "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) в соответствии с главой II Регламента государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.torgi.gov.ru, утвержденного приказом Федерального казначейства от 2 декабря 2021 г. № 38н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 декабря 2021 г., регистрационный № 66843). **Заявители, зарегистрированные на официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днем регистрации лица на официальном сайте.**

Субъектам малого предпринимательства (далее – СМП), являющимся сельскохозяйственными кооперативами или занимающимся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальной [программой](file:///C:\Users\VSKORO~1\AppData\Local\Temp\5\MP%20Razvitie%20i%20podderzka%20SMiSP.doc#Par32) «Развитие и поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства города Новосибирска» приоритетными видами деятельности, предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,75.

**Участником конкурса может быть начинающий СМП, в том числе, индивидуальный предприниматель, претендующий на заключение договора и подавший заявку на участие в конкурсе, отвечающий всем требованиям, заявленным в конкурсной документации для участия в конкурсе.**

Под начинающим СМП понимается: СМП, срок деятельности которого с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе на предоставление в аренду помещений и оказание услуг бизнес-инкубатором не превышает 3 (трех) лет.

Площадь нежилых помещений, предоставленных в аренду одному субъекту малого предпринимательства, не должна превышать 15% от расчетной площади нежилых помещений бизнес-инкубатора, предназначенной для размещения СМП.

**4. Условия проведения торгов:** только для СМП.

**5. Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору:** согласно п. 7.1.2.14 приказа Минэкономразвития РФ от 14.03.2019 № 125 «Об утверждении Требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в субъектах Российской Федерации в целях достижения целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы", и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

**6. порядок, дату и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса:** Извещение о проведении конкурса формируется организатором конкурса или специализированной организацией с использованием официального сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (копия на www.mispnsk.ru), подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного часа с момента размещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное извещение на электронной площадке.

**7.** **дату и время окончания срока рассмотрения заявок, оценки и сопоставления таких заявок:** конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным [пунктом 23](file:///D:\МАУ%20ГЦРП\КОНКУРСЫ%202023\КОНКУРСЫ\Конкурс%20ноябрь%202023\Есенина\Извещение%20№%201.2023%20от%2013.11.2023.docx#Par84) Приказа федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды…» (далее также - Порядок). Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

**8.** **Требование о внесении задатка, а также размер задатка, в случае если в документации о конкурсе предусмотрено требование о внесении задатка**: не предусмотрено.

9.Участниками конкурса могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Закона № 209-ФЗ, в случае проведения конкурса, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Законом № 209-ФЗ.

**10. Срок и порядок оплаты по договору:** при заключении договора аренды имущества на срок три года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

в третий год аренды - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

**11. Срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса:** Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса. Извещение об отказе от проведения конкурса формируется с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса, и размещается на официальном сайте не позднее чем **за пять дней до даты окончания срока подачи заявок** на участие в конкурсе. В течение одного часа с момента размещения извещения об отказе от проведения конкурса на официальном сайте оператор электронной площадки размещает извещение об отказе от проведения конкурса на электронной площадке. Денежные средства, внесенные в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

**12.Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора.** В срок, составляющий не менее 10 дней и не позднее 20 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе или признания участником конкурса только одного заявителя, либо протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе единственный участник (победитель) конкурса обязан подписать проект договора.

**13. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе поданным в форме электронного документа и подведение итогов конкурса, в форме оценки и сопоставление заявок на участие в конкурсе**

**Рассмотрение заявок**:630004, г. Новосибирск, Ленина, д. 50 оф. 407 **«15» декабря 2023 года**, 11:00 местного времени;

**Подведение итогов конкурса:** 630004, г. Новосибирск, Ленина, д. 50 **«15» декабря 2023 года**, 12:00 местного времени.

|  |  |
| --- | --- |
| Директор МАУ «ГЦРП» | Подпись Т.А.Артюкова |

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

Договор аренды имущества бизнес-инкубатора № \_\_\_ (лот 1)

г. Новосибирск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» в лице директора Артюковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое производственное помещение №47, №48, №49, №50, №51 (на поэтажном плане 1 этажа) площадью 109,2 кв. м., расположенное по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Троллейная, 87/1, корпус 2 именуемое далее "имущество".

Характеристика имущества: общая площадь 109,2 кв. м, в том числе этаж 109,2 кв. м, подвал 00,0 кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Имущество передается Арендатору в целях реализации бизнес-плана, представленного на конкурс на право заключения договора аренды имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передача имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения имущества производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования, а также передать в пользование оборудование, находящееся в помещении, в рабочем состоянии и полном комплекте по акту приема-передачи.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании имуществом.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать имущество по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

2.2.2. Содержать имущество в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. Заключить c Арендодателем договор на возмещение эксплуатационных и коммунальных расходов по содержанию имущества в течение месяца с момента подписания настоящего договора.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт имущества за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы. Капитальный ремонт имущества, в случае его необходимости, производится Арендатором за свой счет.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции имущества без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции и (или) перепланировки объекта недвижимости, Арендатор обязан узаконить произведенную реконструкцию за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы, в установленном законодательством порядке в течение срока действия договора.

2.2.7. Не сдавать имущество в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

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

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования имущества.

2.2.12. Не препятствовать представителям товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, осуществляющих управление многоквартирным домом, в котором расположено имущество, в проведении осмотра, технического обслуживания и ремонта механического, электрического, сантехнического и иного оборудования (инженерных коммуникаций), в том числе в случаях устранения аварийных ситуаций (в случае если имущество расположено в многоквартирном доме).

2.2.13. Предоставлять ежеквартально не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом,Арендодателю отчет о результатах реализации бизнес-плана в порядке, установленном правовым актом мэрии города Новосибирска.

2.2.14. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы.

2.3. Арендодатель проверяет имущество в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с законодательством.

2.4. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды, а также в случае досрочного расторжения настоящего договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата устанавливается на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в том числе НДС 20% без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

Арендатор ежемесячно вносит на расчётный счёт или в кассу Арендодателя не позднее 15 числа текущего месяца арендную плату в следующем порядке:

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. (первый год аренды) – 40 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. (второй год аренды) – 60 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2026 г. (третий год аренды) – 100 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору.

Арендатор считается уведомленным об указанных изменениях по истечении 30 дней с даты направления заказного письма.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в [пункте 3.2](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par143) настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пеню, установленную [пунктом 4.1](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par161) настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения имущества.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче имущества или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу ([подпункт 2.2.7](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par130) настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании имущества или его части не по целевому назначению ([пункт 1.2](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par106) настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без предварительного разрешения Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор ([подпункт 2.2.6](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par129) настоящего договора) - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

в) при неисполнении пункта 2.2.3 настоящего договора – в размере 20% от размера годовой арендной платы;

г) при неисполнении пункта 2.4 настоящего договора - в размере 20% от размера годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования имущества или любые другие доказательства, предусмотренные 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, если иное не предусмотрено законодательством и настоящим договором.

При этом бремя оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор и/или соглашения о расторжении Договора несет Арендатор в полном объеме в размере, предусмотренном пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

Арендатор, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания дополнительного соглашения и/или соглашения о расторжении к настоящему Договору, обязан подать указанные документы в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

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

передачи Арендатором имущества либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

использования Арендатором имущества не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

невыполнение условий, указанных в пункте 2.2.3. настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд либо систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в подпунктах 2.2.11 - 2.2.13 настоящего договора;

в случае недостижения ежегодных показателей бизнес-плана на 70%, заявленного по конкурсу.

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

5.4. Гибель имущества является основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору помещения без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду имущество другому лицу.

5.6. Истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Срок аренды устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2026 г.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

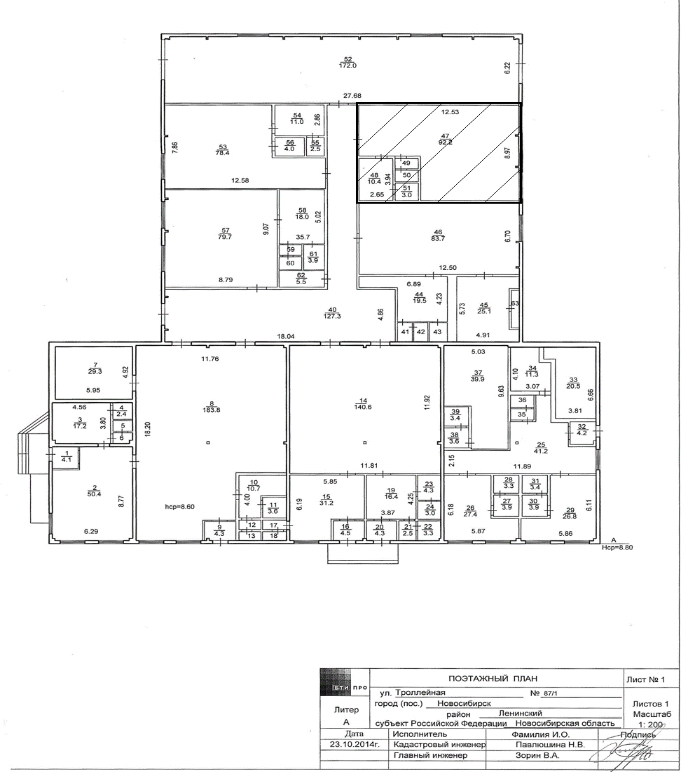
План и экспликация имущества.

Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Акт приема-передачи оборудования и имущества.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДАТОР:  АРЕНДАТОР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | АРЕНДОДАТЕЛЬ:  МАУ «ГЦРП»  630004 г. Новосибирск, ул. Ленина д. 50  ИНН 5406550220  КПП 540701001  ОГРН 1095406034613  р/с 03234643507010005100  ЕКС 40102810445370000043  СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск  БИК 015004950  Л/С 730.01.011.8 ДФиНП мэрии  ОКПО 62924140  Контактный тел.: 284-45-05  АРЕНДОДАТЕЛЬ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Т.А.Артюкова) |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ** | | **ПРИНЯЛ** |
| Арендодатель  Директор МАУ «ГЦРП»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Артюкова | | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. | |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**имущества, расположенного по адресу:**

**г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3**

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» в лице директора Артюковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое производственное помещение на первом этаже площадью 109,2 кв. м. (номер по плану 47, 48, 49, 50, 51), расположенное по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3, именуемое далее «имущество».

Характеристика имущества: общая площадь 109,2 кв. м., в том числе этаж 109,2 кв.м., подвал 0,00 кв.м.

Техническое состояние передаваемого имущества характеризуется следующим:

состояние стен - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние потолков - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние окон и дверей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние электрооборудования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние сантехнического оборудования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

прочие конструкции - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ** | | **ПРИНЯЛ** |
| Арендодатель  Директор МАУ «ГЦРП»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Артюкова | | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. | |

Договор аренды имущества бизнес-инкубатора № \_\_\_ (лот 2)

г. Новосибирск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» в лице директора Артюковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое производственное помещение №29, №30, №31 (на поэтажном плане 1 этажа) площадью 34,1 кв. м., расположенное по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул.Троллейная, 87/1, корпус 2 именуемое далее "имущество".

Характеристика имущества: общая площадь 34,1 кв. м, в том числе этаж 34,1 кв. м, подвал 00,0 кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Имущество передается Арендатору в целях реализации бизнес-плана, представленного на конкурс на право заключения договора аренды имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передача имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения имущества производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования, а также передать в пользование оборудование, находящееся в помещении, в рабочем состоянии и полном комплекте по акту приема-передачи.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании имуществом.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать имущество по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, а также не по заявленной в бизнес-плане деятельности, не допускается.

2.2.2. Содержать имущество в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. Заключить c Арендодателем договор на возмещение эксплуатационных и коммунальных расходов по содержанию имущества в течение месяца с момента подписания настоящего договора.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт имущества за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы. Капитальный ремонт имущества, в случае его необходимости, производится Арендатором за свой счет.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции имущества без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции и (или) перепланировки объекта недвижимости, Арендатор обязан узаконить произведенную реконструкцию за свой счет, без отнесения затрат в счет арендной платы, в установленном законодательством порядке в течение срока действия договора.

2.2.7. Не сдавать имущество в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

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

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования имущества.

2.2.12. Не препятствовать представителям товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, осуществляющих управление многоквартирным домом, в котором расположено имущество, в проведении осмотра, технического обслуживания и ремонта механического, электрического, сантехнического и иного оборудования (инженерных коммуникаций), в том числе в случаях устранения аварийных ситуаций (в случае если имущество расположено в многоквартирном доме).

2.2.13. Предоставлять ежеквартально не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным периодом,Арендодателю отчет о результатах реализации бизнес-плана в порядке, установленном правовым актом мэрии города Новосибирска.

2.2.14. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения, которые не входят в размер арендной платы.

2.3. Арендодатель проверяет имущество в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с законодательством.

2.4. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды, а также в случае досрочного расторжения настоящего договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата устанавливается на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в том числе НДС 20% без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

Арендатор ежемесячно вносит на расчётный счёт или в кассу Арендодателя не позднее 15 числа текущего месяца арендную плату в следующем порядке:

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. (первый год аренды) – 40 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. (второй год аренды) – 60 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2026 г. (третий год аренды) – 100 % от размера арендной платы, что составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

3.3. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору.

Арендатор считается уведомленным об указанных изменениях по истечении 30 дней с даты направления заказного письма.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в [пункте 3.2](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par143) настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пеню, установленную [пунктом 4.1](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par161) настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения имущества.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче имущества или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу ([подпункт 2.2.7](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par130) настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании имущества или его части не по целевому назначению ([пункт 1.2](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par106) настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без предварительного разрешения Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор ([подпункт 2.2.6](file:///C:\Users\VSkorohod\Desktop\ИНКУБАТОР\КОНКУРСЫ%202016\22%20Троллейная%20к.%201\Документация\Конкурсная%20документация.docx#Par129) настоящего договора) - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

в) при неисполнении пункта 2.2.3 настоящего договора – в размере 20% от размера годовой арендной платы;

г) при неисполнении пункта 2.4 настоящего договора - в размере 20% от размера годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования имущества или любые другие доказательства, предусмотренные 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, если иное не предусмотрено законодательством и настоящим договором.

При этом бремя оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор и/или соглашения о расторжении Договора несет Арендатор в полном объеме в размере, предусмотренном пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

Арендатор, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания дополнительного соглашения и/или соглашения о расторжении к настоящему Договору, обязан подать указанные документы в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

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

передачи Арендатором имущества либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

использования Арендатором имущества не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

невыполнение условий, указанных в пункте 2.2.3. настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки имущества без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд либо систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в подпунктах 2.2.11 - 2.2.13 настоящего договора;

в случае недостижения ежегодных показателей бизнес-плана на 70%, заявленного по конкурсу.

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

5.4. Гибель имущества является основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору помещения без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду имущество другому лицу.

5.6. Истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Срок аренды устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2026 г.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

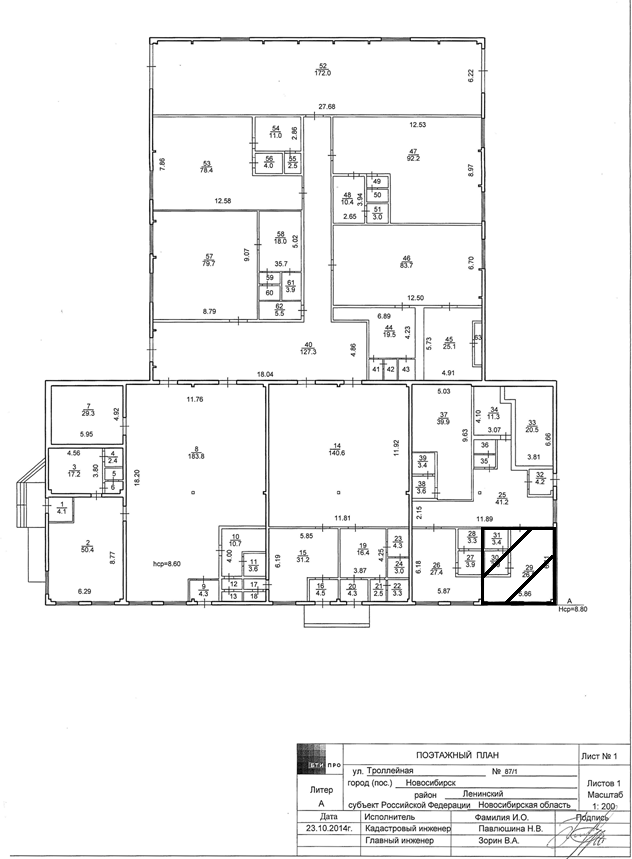
План и экспликация имущества.

Акт приема-передачи недвижимого имущества.

Акт приема-передачи оборудования и имущества.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДАТОР:  АРЕНДАТОР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | АРЕНДОДАТЕЛЬ:  МАУ «ГЦРП»  630004 г. Новосибирск, ул. Ленина д. 50  ИНН 5406550220  КПП 540701001  ОГРН 1095406034613  р/с 03234643507010005100  ЕКС 40102810445370000043  СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск  БИК 015004950  Л/С 730.01.011.8 ДФиНП мэрии  ОКПО 62924140  Контактный тел.: 284-45-05  АРЕНДОДАТЕЛЬ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Т.А.Артюкова) |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ** | | **ПРИНЯЛ** |
| Арендодатель  Директор МАУ «ГЦРП»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Артюкова | | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. | |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**имущества, расположенного по адресу:**

**г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 1**

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» в лице директора Артюковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое производственное помещение на первом этаже площадью 34,1 кв. м. (номер по плану 9), расположенное по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 3, именуемое далее «имущество».

Характеристика имущества: общая площадь 34,1 кв. м., в том числе этаж 34,1 кв.м., подвал 0,00 кв.м.

Техническое состояние передаваемого имущества характеризуется следующим:

состояние стен - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние потолков - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние окон и дверей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние электрооборудования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

состояние сантехнического оборудования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

прочие конструкции - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПЕРЕДАЛ** | | **ПРИНЯЛ** |
| Арендодатель  Директор МАУ «ГЦРП»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Артюкова | | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. | |