


**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**И. о. директора МАУ «ГЦРП»**

  
\_\_\_\_\_ **А. А. Аношкин**

**«12» мая 2023 г.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ**  
**по предоставлению права заключения договора аренды нежилых помещений,**  
**находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения города**  
**Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства»**

**Новосибирск**  
**2023 год**

## 1. Общие положения

1.1. Настоящая документация об аукционе подготовлена в соответствии с «Правилами проведения аукционов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67.

1.2. Организатор аукциона - муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства».

Почтовый адрес и адрес электронной почты: 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 50, офис 407, [info@mispnsk.ru](mailto:info@mispnsk.ru), номер контактного телефона +7 (383) 284-45-05.

1.3. Организатор аукциона проводит аукцион в соответствии с процедурами, условиями и положениями настоящей аукционной документации.

1.4. Предмет аукциона – предоставление права заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства».

1.5. Условия, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, и условия, содержащиеся в документации об аукционе, являются условиями публичной оферты. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

1.6. При заключении и исполнении договора изменение условий, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

1.7. Извещение о проведении аукциона публикуется на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, электронный адрес: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (копия на [www.mispnsk.ru](http://www.mispnsk.ru)).

1.8. Начальная (минимальная) цена договора (лота) за единицу площади муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного платежа за право владения или пользования указанным имуществом (устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»): Лот 1 – 26 758,35 руб.

1.9. Порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения: величина арендной платы может быть пересмотрена не более одного раз в год, на основании проведенной оценки муниципального имущества. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

1.10. Величина повышения начальной цены договора («шаг аукциона»): пять процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

1.11. Срок действия договора: Договор аренды заключается сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев.

1.12. Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе, если такая плата установлена: Со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (копия на [www.mispnsk.ru](http://www.mispnsk.ru)) извещения о проведении открытого аукциона Организатор, на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней со дня получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу документацию об аукционе.

Плата за документацию об аукционе не взимается, и документация об аукционе предоставляется бесплатно всем заинтересованным участникам аукциона в период со дня размещения на официальном сайте до начала рассмотрения аукционных заявок. Документация об аукционе может быть получена следующими способами:

а) В течение двух рабочих дней после получения письменного уведомления от заинтересованного участника аукциона Организатор отправит один комплект документации об аукционе заказной почтой по адресу, указанному в таком уведомлении, но ни при каких обстоятельствах не будет нести ответственность за позднюю доставку или утерю документов, отправленных таким образом. Уведомление о предоставлении документации об аукционе должно содержать: название аукциона,



наименование участника аукциона; номера телефона, факса и электронной почты участника аукциона; контактное лицо.

б) Участник аукциона может самостоятельно получить комплект документации об аукционе со следующего официального сайта: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (копия на [www.mispnsk.ru](http://www.mispnsk.ru)), направив при этом письменное уведомление Организатору, подтверждающее получение документации об аукционе. Участники аукциона, получившие комплект документации об аукционе через официальный сайт Аукциона и не направившие уведомления о его получении, должны самостоятельно отслеживать появление на официальном сайте разъяснений, изменений или дополнений документации об аукционе. Организатор не несет обязательств или ответственности в случае неполучения такими участниками аукциона разъяснений, изменений или дополнений к документации об аукционе.

Участники аукциона могут предпочесть организовать получение документов нарочным способом у Организатора по адресу: 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 50, офис 407 или доставку курьерской почтой за счет получателя. Данные способы получения документов должны быть согласованы с Организатором аукциона.

1.13. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений аукционной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений аукционной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором аукциона или специализированной организацией на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений аукционной документации не должно изменять ее суть.

1.14. Срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона: Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона до «26» мая 2023 года. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (копия на [www.mispnsk.ru](http://www.mispnsk.ru)) в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

1.15. Размер обеспечения исполнения договора: не предусмотрен.

1.16. Требование о внесении задатка, а также размер задатка: не предусмотрено.

1.17. По вопросам осмотра нежилых помещений обращаться к организатору аукциона по телефону +7 (383) 284-45-05. Осмотр нежилых помещений проводится в рабочие дни с 10:00 до 16:00 местного времени без взимания платы.

## **2. Требование к техническому состоянию имущества.**

2.1. Месторасположение, описание имущества:

Лот 1. Нежилые помещения площадью 56,10 кв. м. (номера по поэтажному плану 1-9 площадью 37,6 кв.м. и часть помещения 10 площадью 18,5 кв.м.), расположенные на 1 этаже 2-этажного здания по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 1.

Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору: для оказания услуг общественного питания.

2.2. Арендатору запрещено допускать ухудшение состояния муниципального имущества, права на пользование которого передаются по договору аренды. На момент окончания срока действия договора аренды, заключенного по итогам аукциона, помещения, переданные по договору аренды, должны быть в удовлетворительном состоянии.

## **3. Форма, срок, порядок оплаты по договору аренды.**

3.1. Форма, срок, порядок оплаты по договору аренды, а также порядок пересмотра цены по договору содержатся в Приложении 3 (Форма договора аренды) документации об аукционе.

3.2. Ежемесячная арендная плата за пользование нежилыми помещениями устанавливается по результатам аукциона. Предложения о цене заявляются участниками открыто в ходе проведения аукциона. В арендную плату за пользование нежилым помещением не входят расходы на оплату коммунальных услуг, на текущее содержание помещений и прочие расходы.



3.3. Размер арендной платы, сложившийся по результатам аукциона, является ежемесячной арендной платой по договору аренды и вносится до 15 числа текущего месяца по реквизитам, указанным в договоре аренды.

#### **4. Подача заявок на участие в аукционе.**

4.1. **Заявки принимаются с «13» мая 2023 года по «01» июня 2023 года.** Время приема заявок: в рабочие дни с 10:00 до 16:00 местного времени в муниципальном автономном учреждении города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» по адресу: г. Новосибирск, Ленина, д. 50, офис 407, тел. 284-45-05.

За разъяснениями положений документации об аукционе можно обращаться по указанным координатам в установленное время.

4.2. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого лота аукциона.

4.3. Заявка принимается секретарем аукционной комиссии в установленное время, фиксируется дата, время подачи заявки, ей присваивается регистрационный номер в журнале регистрации заявок.

4.4. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

#### **5. Требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в аукционе.**

5.1. Заявка на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии аукционного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.



5.2. Форма заявки на аукцион и перечень прилагаемого к ней пакета документов содержатся в Приложении 1 к документации об аукционе.

5.3. При оформлении заявки необходимо следовать Инструкции по заполнению заявки, являющейся Приложением 2 к документации об аукционе.

## **6. Требования к участникам аукциона.**

6.1. Организатор аукционов предъявляет одинаковые требования ко всем потенциальным участникам аукционов.

6.2. В аукционе могут принять участие: любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также место происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующий на заключение договора.

6.3. К участию в аукционе допускаются лица:

- своевременно подавшие заявку на участие в аукционе;
- представившие надлежащим образом оформленные документы в необходимом количестве и в соответствии с перечнем, указанным в аукционной документации.

6.4. Заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях:

- непредставления документов, определенных содержанием заявки на участие в аукционе;
- несоответствия требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к участникам аукциона;
- несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;
- наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии аукционного производства;
- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

## **7. Рассмотрение заявок.**

7.1. **Заседание комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе** состоится в 10:00 местного времени «02» июня 2023 года по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 50, офис 407.

7.2. Аукционная комиссия ведет протокол рассмотрения заявок, который содержит сведения о заявителе, решение о допуске заявителя к участию в аукционе, о признании его участником или об отказе в допуске заявителя к участию в аукционе с обоснованием такого решения.

7.3. Протокол размещается на официальном сайте в день рассмотрения заявок, а заявителям направляются уведомления о принятых решениях комиссии не позднее дня, следующего за днем подписания протокола.

7.4. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию всех заявителей, аукцион признается несостоявшимся.

7.5. В случае, если по итогам рассмотрения заявок участником аукциона признан один заявитель, аукцион признается несостоявшимся. Единственному заявителю предлагается заключить договор аренды.

## **8. Проведение аукциона.**

8.1. В случае признания участниками аукциона двух и более заявителей проводится аукцион. **Место, дата и время проведения аукциона:** аукцион состоится в 10:00 местного времени «05» июня 2023 года по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина д. 50, офис 407.

8.2. Аукцион проводится в соответствии с Правилами, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67.

8.3. Победителем аукциона признается участник, который предложил наиболее высокую цену договора.

8.4. Протокол о проведении аукциона размещается на официальном сайте в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.



## 9. Заключение договора

9.1. Заключение договора с победителем аукциона осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

9.2. 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 аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе или признания участником аукциона только одного заявителя единственным участником (победителем) аукциона обязан подписать проект договора аренды и вернуть его в адрес организатора аукциона.

9.3. При отказе от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора организатор аукциона действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и «Правилами проведения аукционов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67.



В муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства»

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ**

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

\_\_\_\_\_,  
 (фирменное наименование заявителя, сведения об организационно-правовой форме)  
 почтовый адрес \_\_\_\_\_ /  
 место нахождения (для юр. лиц) / сведения о месте жительства (для физ. лица) \_\_\_\_\_,  
 именуемый далее заявитель, в лице \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 (должность, ФИО для юр. лица, ФИО, паспортные данные для физ. лица, номера контактных телефонов)  
 действующий на основании \_\_\_\_\_,  
 просит допустить к участию в аукционе по предоставлению в аренду нежилые помещения площадью 56,10 кв. м. (номера по плану экспликации 1-9 площадью 37,6 кв.м. и часть 10 площадью 18,5 кв.м.), расположенные на 1 этаже 2-этажного здания по адресу: г.Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 1.

**Реквизиты**

ИНН	КПП
БИК	р/с
кор/с	Банк
телефон	

При этом обязуется:

1) соблюдать условия аукциона, содержащиеся в документации об аукционе, объявленном «12» мая 2023 года, а также порядок проведения аукциона, установленный приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67;

2) в случае признания победителем аукциона в срок, составляющий не менее 10 дней и не более 20 дней со дня подведения итогов аукциона, заключить с организатором аукциона договор аренды объекта недвижимости.

Обязательные приложения к Заявке:

а) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность



подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

в) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

г) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

д) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии аукционного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

(Дата подписания, подпись Заявителя (его полномочного представителя), М. П.)



### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ

1. Заполнение заявки допускается на усмотрение заявителя: в печатной форме, либо письменно;
2. Заявка заверяется печатью заявителя (при наличии) и подписывается руководителем заявителя;
3. Изменения в заявку вносятся заявителем в нормативно установленный срок подачи заявки путем предоставления нового полного пакета документов, являющихся обязательным приложением к заявке;
4. Предоставляемые заявителем копии документов не должны отличаться от оригиналов документов по количеству листов;
5. Предоставляемые заявителем копии документов, содержащих более одного листа, должны быть сшиты, пронумерованы, заверены печатью заявителя (при наличии) и подписаны руководителем заявителя, либо заверен печатью заявителя (при наличии) и подписан руководителем заявителя должен быть каждый лист копии;
6. Предоставляемая заявителем информация о его расчетном счете должна быть заверена банком, в котором открыт данный счет.



**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
аренды объекта недвижимости**

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

Муниципальное автономное учреждение города Новосибирска «Городской центр развития предпринимательства» в лице директора Морозова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (на основании протокола о результатах торгов от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилые помещения площадью 56,10 кв. м. (номера по плану экспликации 1-9 площадью 37,6 кв.м. и часть помещения 10 площадью 18,5 кв.м.), расположенные на 1 этаже 2-этажного здания по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, 87/1, корпус 1, именуемые далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь 56,10 кв.м., в том числе 1 этаж 56,10 кв.м., подвал 00,0 кв.м. (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

Этаж	Номер помещения по плану	Площадь	Специализация

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

1.4. Переход права собственности на переданный 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 свой счет и только с согласия Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости 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.

В случае аренды отдельно стоящего (пристроенного) здания осуществлять обслуживание и текущий ремонт кровли и фасада здания за счет собственных средств.

2.2.3. Оплачивать Арендодателю коммунальные услуги и расходы на содержание арендуемого им муниципального имущества.



В случае если объект недвижимости является частью многоквартирного дома, Арендатор по договору аренды объекта недвижимости обязан также компенсировать Арендодателю расходы по внесению платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме пропорционально арендуемой площади.

Расходы, предусмотренные абзацами первым, вторым настоящего пункта, не входят в состав арендной платы.

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 объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировку и реконструкцию объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный 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. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.8. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

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

2.2.10. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:  
распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;  
организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;  
распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием;  
организации специализированного магазина по продаже алкогольной продукции.

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

2.2.12. При уборке прилегающей к арендуемому помещению территории Арендатор обязуется:  
осуществлять уборку пропорционально арендуемой площади помещений, согласовав границы закрепленного участка территории с Арендодателем, выделять для этих целей необходимые средства;  
не допускать при уборке мостовых, выполненных из тротуарной плитки, применения металлических инструментов, а также уборочной техники, вес которой превышает 3 тонны;  
при уборке в зимний период в обязательном порядке использовать песко-соляные смеси, обеспечить устройство перед отдельными входами сменных ковриков, исключая необходимость механического удаления образующейся наледи.

2.2.13. 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 объект недвижимости 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. На время действия договора аренды объекта недвижимости Арендатор вправе пользоваться той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.



### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата, установленная на основании протокола \_\_\_\_\_ за арендуемую площадь 56,10 кв.м., составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп. в месяц, в том числе НДС 20%.

Арендатор вносит ежемесячно на расчетный счет Арендодателя \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп. в срок до 15 числа текущего месяца.

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

Величина арендной платы в месяц указана без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

3.3. Налогоплательщиком является Арендодатель.

3.4. 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. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 процента 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 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 объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора), - в размере 20 процентов от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения 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.

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 объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу без письменного согласия Арендодателя;

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

неиспользования Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственный строительный надзор;

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

невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя и департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

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

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основаниями для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости 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 объект недвижимости другому лицу.

5.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, акт приема-передачи и дополнительное соглашение о расторжении договора.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случае проведения Арендатором с согласия Арендодателя и за свой счет реконструкции 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.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_ г. до \_\_\_\_\_ г.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах.

8.3. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

План и экспликация имущества.

Акт приема-передачи недвижимого имущества.



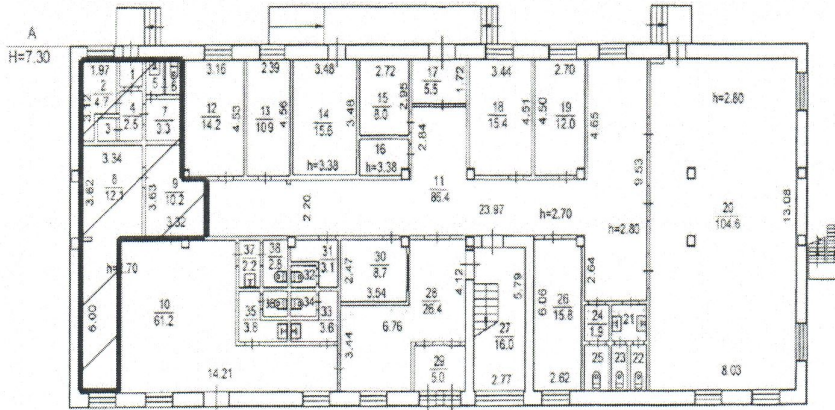
## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>АРЕНДАТОР:</p>          <p>АРЕНДАТОР</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>	<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</p> <p>МАУ «ГЦРП»</p> <p>630004 г. Новосибирск, ул. Ленина д. 50</p> <p>ИНН 5406550220</p> <p>КПП 540701001</p> <p>ОГРН 1095406034613</p> <p>р/с 03234643507010005100</p> <p>ЕКС 40102810445370000043</p> <p>СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск</p> <p>БИК 015004950</p> <p>Л/С 730.01.011.8 ДФиНП мэрии</p> <p>ОКПО 62924140</p> <p>Контактный тел.: + 7 (383) 284-45-05</p> <p>Директор</p> <p>_____ (А. С. Морозов)</p> <p>М.П.</p>
--	--



Приложение № 1  
к договору аренды объекта недвижимости  
№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

1 этаж



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			Лист № 1
Литер	ул. Троллейная № 87/1	город Новосибирск	Листов 2
А	район Ленинский	субъект Российской Федерации Новосибирская область	Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
23.10.2014г.	Кадастровый инженер	Новаковская Е.А.	
	Главный инженер	Зорин В.А.	

Арендодатель:  
Директор МАУ «ГЦРП»

\_\_\_\_\_ А. С. Морозов  
М.П.

Арендатор:

\_\_\_\_\_ М.П.



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении)

Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район

по ул. (переулку) ул. Тралейная

дом № 87/1

Литер по плану	Этаж	Номер квартиры	Номер помещения	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру				Лоджий, балконов, террас, веранд и слоповых	Площадь помещений общего пользования	Высота помещения по внутреннему обмеру		
					Нежилых помещений	Жилых помещений							
						Общая площадь квартиры	в т.ч.						
							Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
А	1		1	Тамбур	1,3							2,70	
			2	Кладовая	4,7								
			3	Санузел	1,0								
			4	Коридор	2,5								
			5	Санузел	1,3								
			6	Санузел	1,2								
			7	Гардероб персонала	3,3								
			8	Горячий цех	12,1								
			9	Моечная столовой посуды	10,2								
			10	Обеденный зал	61,2								
			11	Коридор	86,4								
			12	Серверная	14,2								
			13	Копировальная комната	10,9								
			14	ИТП	15,6								3,38
			15	Гардероб	8,0								2,70
			16	Кладовая уборочного инвентаря	4,0								3,38
			17	Тамбур	5,5								2,70
			18	Кабинет директора	15,4								
			19	Кабинет сотрудников Б/И	12,0								
			20	Конференцзал	104,6								2,80
			21	Санузел	2,8								
			22	Санузел	1,6								
			23	Санузел	1,6								
			24	Санузел для МГН	1,9								
			25	Санузел для МГН	2,3								
			26	Кабинет сотрудников Б/И	15,8								2,70
			27	Лестничная клетка	16,0								
			28	Холл	26,4								
			29	Тамбур	5,0								
			30	Помещение охраны	8,7								

Примечание: надписи в пустых графах производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

Помещения 1-9  
Площадь 37,6 кв. м.

Часть помещения 10  
Площадь 18,5 кв. м.

Арендодатель:  
Директор МАУ «ГЦРП»

Арендатор:

\_\_\_\_\_ А. С. Морозов  
М.П.

\_\_\_\_\_ М.П.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
объекта недвижимости, расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, 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 Морозова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, и

Арендатор \_\_\_\_\_  
в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_,  
составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Троллейная, д. 87/1, корпус 1, именуемые далее объект недвижимости.

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь 56,10 кв.м., в том числе 1 этаж 56,10 кв.м., подвал 0,0 кв.м.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости характеризуется следующим:

- состояние стен - нормальное;
- состояние потолков - нормальное;
- состояние пола - нормальное;
- состояние окон и дверей - нормальное;
- состояние электрооборудования - нормальное;
- состояние сантехнического оборудования - нормальное;
- прочие конструкции - нормальное;
- необходимость проведения капитального ремонта - не требуется.

Арендодатель:  
Директор МАУ «ГЦРП»

Арендатор:

\_\_\_\_\_ А. С. Морозов  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.





**ООО «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА»**

Юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Революции, 38, оф. 107

Фактический адрес:

г. Новосибирск, ул. Революции, 38, офис 107, +7(913)983-0330

[www.scea.pf](http://www.scea.pf), e-mail: [scea@list.ru](mailto:scea@list.ru)

ИНН 5407181198 р/с 40702810364240015033 в Филиал Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие»

К/с 30101810250040000867, БИК 045004867

# ОТЧЕТ об оценке объекта оценки №2170-6

**Объект оценки:**

Право пользования и владения в течение года объектом аренды площадью 56,10 кв.м., расположенным на первом этаже (номер на поэтажном плане: №№ 1-9 (37,6 кв.м.) и часть №10 площадью (18,5 кв.м.)) здания Административного.

Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, улица Троллейная, дом 87/1, корпус 1.

Дата оценки: 31 января 2023 г.

Дата составления отчета: 28 февраля 2023 г.

**ЗАКАЗЧИК**

МАУ «ГЦРП» (Муниципальное автономное учреждение «Городской центр развития предпринимательства»)

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

ООО «Сибирский Центр Экономического Анализа»

Г. НОВОСИБИРСК, 2023



28 февраля 2023 г.

Директору МАУ «ГЦРП»  
Господину Морозову А.С.

**Уважаемый Александр Сергеевич!**

В соответствии с Договором №2170 от 31 января 2023 года ООО «Сибирский Центр Экономического Анализа» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения в год нежилыми универсальными помещениями площадью 56,10 кв.м. на первом этаже (номера на поэтажном плане: №№ 1-9 (37,6 кв.м.) и часть №10 площадью (18,5 кв.м.)) здания Административного, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, улица Троллейная, дом 87/1, корпус 1

Оценка объекта произведена по состоянию на 31 января 2023 г., и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО-7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2022г, протокол № 29.

Анализ исходной информации рыночных данных представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, являющийся неотъемлемой частью услуги оценки.

Проведенные исследования и результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений **рыночная стоимость права пользования и владения в год оцениваемыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, по состоянию на 31 января 2023 года, без учета коммунальных, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов составляет:**

**без учета НДС:**

<b>267 583,54</b>	<b>( двести шестьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля 54 коп.</b>
-------------------	--

**с учетом НДС:**

<b>321 100,24</b>	<b>(Триста двадцать одна тысяча сто) рублей 24 коп.</b>
-------------------	---

<b>Общая площадь оцениваемых помещений:</b>	<b>56,10 кв.м.</b>
---	--------------------

<b>Наименование</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
<b>Рыночная стоимость арендной платы за квартал, руб.:</b>	<b>66 895,88</b>	<b>80 275,06</b>

<b>Рыночная стоимость арендной платы за месяц, руб.:</b>	<b>22 298,63</b>	<b>26 758,35</b>
--	------------------	------------------

Право пользования и владения за 1 кв.м. оцениваемых помещений в месяц, без учета коммунальных, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, руб.	<b>397,48</b>	<b>476,98</b>
Право пользования и владения за 1 кв.м. оцениваемых помещений в год, без учета коммунальных, административно-хозяйственных и эксплуатационных расходов, руб.	<b>4 769,76</b>	<b>5 723,71</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на анализе, расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Все исходные материалы, используемые оценщиком при составлении отчета, хранятся в архиве Оценщика.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке и методологии ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Сибирский Центр Экономического Анализа»



Е.Д. Евсевнина