**Утверждено:**

Начальник Департамента

управления имуществом

Ивановской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Ю. Рощин

**\_\_.\_\_\_\_.2022** №

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

**на право заключения договоров аренды имущества казны Ивановской области - нежилых помещений с кадастровыми номерами:**

**37:24:040221:187, 37:24:040221:188, 37:24:040221:210, 37:24:040221:211, 37:24:040221:212, 37:24:040221:190, 37:24:040221:191, 37:24:040221:203, 37:24:040221:204, 37:24:040221:194, 37:24:040221:196 по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, включённого в** [**Перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства**](https://dui.ivanovoobl.ru/upload/medialibrary/1ba/%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A1%D0%9C%D0%A1%D0%9F%2028%20%D0%B5%D0%B4.xlsx)

**ИВАНОВО, 2022**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 1 | Приглашение к участию в открытом аукционе |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 2 | Инструкция заявителям |
|  | Общие сведения |
|  | Законодательное регулирование |
|  | Подготовка заявок на участие в аукционе |
|  | Подача заявки на участие в аукционе |
|  | Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе |
|  | Порядок проведения аукциона |
|  | Заключение договора по результатам аукциона |
|  | Разрешение разногласий |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 3 | Информационная карта аукциона |
| РАЗДЕЛ 4. | Образцы форм и документов для заполнения заявителями |
| РАЗДЕЛ 5. | Проект договора аренды |
|  |

**РАЗДЕЛ 1. ПРИГЛАШЕНИЕ К УЧАСТИЮ В АУКЦИОНЕ**

Настоящим приглашаются к участию в аукционе, полная информация о котором указана в Информационной карте аукциона:

- субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, а также организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением указанных в статье 15 Федерального закона № 209-ФЗ государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений;

- физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

Организацию и проведение аукциона на право заключения договоров аренды имущества казны Ивановской области – нежилых помещений с кадастровыми номерами: 37:24:040221:187, 37:24:040221:188, 37:24:040221:210, 37:24:040221:211, 37:24:040221:212, 37:24:040221:190, 37:24:040221:191, 37:24:040221:203, 37:24:040221:204, 37:24:040221:194, 37:24:040221:196по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кузнецова д.44, включённого в [Перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства](https://dui.ivanovoobl.ru/upload/medialibrary/1ba/%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A1%D0%9C%D0%A1%D0%9F%2028%20%D0%B5%D0%B4.xlsx) осуществляет Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области (далее – ДКА) и Департамент управления имуществом Ивановской области (далее – ДУИ), в соответствии с соглашением о взаимодействии уполномоченных исполнительных органов государственной власти Ивановской области по организации и проведению конкурсов 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 имущества Ивановской области, заключенным между Департаментом управления имуществом Ивановской области и Департаментом конкурсов и аукционов Ивановской области от 19.08.2010.

Проводимый аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений.

Место нахождения, почтовый адрес ДКА: 153000, г. Иваново, пр. Ленина, д.16,

тел. (4932) 42-77-75, факс (4932) 30-15-98.

Место нахождения, почтовый адрес ДУИ: 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, 18, тел. (4932) 32-97-09, 32-87-76

Документация об аукционе может быть получена бесплатно со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов извещения о проведении открытого аукциона на основании заявления, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа в адрес ДКА, по электронной почте. Документация об аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте ДКА: [www.dka.ivanovoobl.ru](http://www.dka.ivanovoobl.ru) в разделе «Аренда».

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, а также официальном сайте ДКА (далее – на официальных сайтах) будут публиковаться все разъяснения, касающиеся положений настоящей документации об аукционе, а также все изменения или дополнения документации об аукционе в случае возникновения таковых.

**РАЗДЕЛ 2. ИНСТРУКЦИЯ ЗАЯВИТЕЛЯМ**

1. **Общие сведения**

1.1. Настоящая Инструкция подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67), постановлением Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области», распоряжением Департамента управления имуществом Ивановской области от 13.12.2022 № 336 «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды имущества казны Ивановской области – нежилых помещений в зданиипо адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Кузнецова, д.44, включённых в [Перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства](https://dui.ivanovoobl.ru/upload/medialibrary/1ba/%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A1%D0%9C%D0%A1%D0%9F%2028%20%D0%B5%D0%B4.xlsx)».

1.2. Не допускается взимание платы за участие в аукционе с заявителей. **Предоставление документации об аукционе осуществляется бесплатно в электронном виде** по письменной просьбе заявителя.

1.3. **Заявителями могут быть** (далее – Заявитель)**:**

**-** субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, а также организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением указанных в статье 15 Федерального закона № 209-ФЗ государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений;

- физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

1.4. При проведении аукциона устанавливаются следующие **обязательные требования к заявителям:**

1) соответствие заявителей требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, имеющим право заключить договор аренды нежилых помещений, являющихся предметом торгов;

2) непроведение ликвидации заявителя - юридического лица или непринятия арбитражным судом решения о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

3) неприостановление деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

4) непредоставление заявителем заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предоставляемых в составе заявки на участие в аукционе.

1.5. **Расходы на подготовку заявки на участие в аукционе**

Заявитель несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в аукционе, участием в аукционе и заключением договора.

1.6. **Разъяснения положений документации об аукционе**

1.6.1. Любой заявитель, которому требуются разъяснения положений документации об аукционе, вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, ДКА запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса ДКА направит в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил в ДКА не позднее чем за три дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

1.6.2. Датой начала срока предоставления заявителям разъяснений является дата размещения документации об аукционе на официальных сайтах.

1.6.3. Течение срока на подготовку и направление разъяснений начинается в соответствии со ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации на следующий рабочий день после дня поступления запроса.

1.6.4. В течение одного дня со дня направления разъяснения документации об аукционе по запросу заявителя такое разъяснение размещается ДКА на официальных сайтах с указанием предмета запроса, но без указания заявителя, от которого поступил запрос.

1.7. **Внесение дополнений и изменений в документацию об аукционе**

1.7.1. ДУИ совместно с ДКА по собственной инициативе или в соответствии с запросом заявителя вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, а также на официальном сайте ДКА в установленном порядке.

Внесенные изменения являются составной частью документации об аукционе.

1.7.2. Если срок со дня размещения на официальных сайтах изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе составляет менее пятнадцати дней, срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальных сайтах внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

1.7.3. ДКА и ДУИ не несут ответственности, в случае если заявитель не ознакомился с размещенными на официальных сайтах дополнениями и изменениями, внесенными в документацию об аукционе.

1.8. **Отказ от проведения аукциона**

1.8.1. ДУИ вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

1.8.2. Извещение об отказе от проведения открытого аукциона опубликовывается и размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, а также на официальном сайте ДКА в установленном порядке, а также направляются соответствующие уведомления всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе, и всем заявителям, подавшим заявки на участие в аукционе.

**2. Законодательное регулирование**

2.1. Организация и проведение аукциона на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества Ивановской области регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», указом Губернатора Ивановской области от 13.08.2010 № 105-уг «О полномочиях по организации и проведению конкурсов 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 имущества Ивановской области», федеральными законами, регулирующими переход прав владения и (или) пользования государственного имущества.

2.2. В части, прямо не урегулированной действующим законодательством Российской Федерации, проведение аукциона регулируется настоящей документацией об аукционе.

### ПОДГОТОВКА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

**3. Язык и форма заявки на участие в аукционе**

3.1. Заявитель обязан изучить документацию об аукционе, включая все инструкции, формы, условия и требования.

3.2. Заявка на участие в аукционе, подготовленная заявителем, а также вся корреспонденция и документация, связанные с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке. Любые вспомогательные документы и печатные материалы, представленные заявителем на другом языке сопровождаются переводом на русский язык.

**4. Содержание заявки на участие в аукционе**

4.1. Заявка на участие в аукционе, которую представляет заявитель, должна включать в себя документы, определенные Информационной картой аукциона, все формы должны быть отпечатаны и заполнены по всем пунктам приложенных образцов.

4.2. Подчистки и исправления в документах, входящих в состав заявки не допускаются, за исключением исправлений, завизированных лицами, подписавшими заявку (или уполномоченными лицами). Все документы должны иметь четкую печать текстов. Использование факсимильной подписи не допускается.

4.3. Сведения, которые содержатся в заявках на участие в аукционе, не должны допускать двусмысленных толкований.

4.4. Заявитель не вправе вносить изменения в представленные заявки на участие в аукционе.

4.5. Представленные в составе заявки на участие в аукционе документы заявителю не возвращаются.

**5. Оформление заявки на участие в аукционе**

5.1. Заявка на участие в аукционе должна быть оформлена в строгом соответствии с требованиями Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 и настоящей документации об аукционе.

5.2. Заявка на участие в аукционе подается на каждый лот отдельно и должна содержать все без исключения документы, предусмотренные настоящей документацией об аукционе. Запрещается подача одной (единой) заявки на участие в аукционе на два и более лота.

5.3. Подача одной (единой) заявки на участие в аукционе на два и более лота, непредставление полного пакета документов в составе каждой заявки является **основанием для отказа в допуске** к участию в аукционе.

**6.** **Подтверждение полномочий лица на осуществление действий от имени заявителя**

6.1. Документом, подтверждающим полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица является 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).

6.2. 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 его печатью (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности.

В случае, если указанная доверенность подписана уполномоченным лицом, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица.

6.3. Полномочия руководителя юридического лица считаются подтвержденными в случае, если сведения о фамилии, имени, отчестве, должности руководителя, подписавшего заявку на участие в аукционе, полностью совпадают в заявке на участие в аукционе (во всех формах заявки, в случае подписания заявки самим руководителем), выписке из государственного реестра юридических лиц (выписке из государственного реестра индивидуальных предпринимателей, документах о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства) и документе, подтверждающем факт избрания (назначения) на должность руководителя.

### ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

**7. Срок и место подачи заявки на участие в аукционе**

7.1. Место, дата начала и дата окончания подачи заявок на участие в аукционе указывается в Информационной карте аукциона.

7.2. Прием заявок заканчивается в срок, указанный в Информационной карте аукциона и извещении о проведении аукциона. Полученные после окончания приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются заявителям, подавшим такие заявки.

7.3. Заявки на участие в аукционе должны быть поданы по адресу, указанному в Информационной карте аукциона.

**8. Одна заявка одного Участника**

8.1.Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого лота, входящего в предмет аукциона.

**9. Регистрация заявок на участие в аукционе**

9.1. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в Информационной карте аукциона, регистрируется ДКА. По требованию заявителя, подавшего заявку на участие в аукционе, ДКА выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

**10. Отзыв заявки на участие в аукционе**

10.1. Заявитель, подавший заявку на участие в аукционе, вправе отозвать такую заявку в любое время до дня окончания приёма заявок.

10.2. Уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе подается в письменном виде, при этом в уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: название заявителя, наименование аукциона, номер лота (лотов) (в случае отзыва заявки на участие в аукционе по конкретному лоту (лотам)).

10.3. Уведомление об отзыве заявки на участие в аукционе должно быть подписано лицом, имеющим полномочия на осуществление действий от имени заявителя, отзывающего заявку на участие в аукционе, и скреплено печатью заявителя – юридическим лицом (при наличии печати).

10.4. В случае, если было установлено требование о внесении задатка, ДКА возвращает сумму задатка заявителю, отозвавшему заявку в течение пяти рабочих дней со дня поступления в адрес ДКА уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе*.*

Заявка на участие в аукционе, на которую поступило уведомление об отзыве до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе в порядке, указанном выше считается не поданной и не участвует в рассмотрении заявок.

**11. Требование о внесении задатка на участие в аукционе**

11.1. ДУИ может быть установлено требование о внесении денежных средств в качестве задатка. Размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка указаны в Информационной карте аукциона.

11.2. ДКА возвращает заявителям задаток, в установленном порядке.

## ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

**12. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе**.

12.1. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на соответствие требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствие заявителей требованиям, установленным законодательством в срок, не превышающий десять дней с даты окончания срока подачи заявок.

12.2. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются.

**13. Основания для отказа в допуске к участию в аукционе**

13.1. При рассмотрении заявок на участие в аукционе заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случае:

1) непредставления документов, входящих в состав заявки и определённых в информационной карте документации об аукционе либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия участников аукциона требованиям, установленным законодательством Российской Федерацией для заключения договора аренды государственного имущества;

3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении аукциона;

4) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;

5) подачи заявки на участие в аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в случае проведения конкурса или аукциона, 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 Федеральным законом № 209-ФЗ;

6) наличие решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

7) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

13.2. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем, проведения ликвидации заявителя юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, приостановления деятельности такого заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, ДКА, ДУИ, аукционная комиссия обязаны отстранить такого заявителя от участия в **аукционе на любом этапе его проведения**.

**14. Принятие решения о допуске к участию в аукционе**

14.1. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя, подавшего заявку на участие в аукционе, участником аукциона, или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным Приказом № 67 и настоящей документации об аукционе.

Комиссией ведется протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который подписывается всеми присутствующими на заседании членами комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе. Указанный протокол размещается ДКА в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, а также на официальном сайте ДКА.

14.2. Заявителям, подавшим заявки на участие в аукционе и признанным участниками аукциона, и заявителям, подавшим заявки на участие в аукционе и не допущенным к участию в аукционе, направляются уведомления о принятых комиссией решениях не позднее дня, следующего за днём подписания указанного протокола.

**15. Признание аукциона несостоявшимся**

15.1. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся.

В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается не состоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка на участие в аукционе или не подана ни одна заявка на участие в аукционе.

15.2. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей, подавших заявки на участие в аукционе, или о признании только одного заявителя, подавшего заявку на участие в аукционе, участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается не состоявшимся только в отношении того лота, решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, подавших заявки на участие в аукционе в отношении этого лота, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя, подавшего заявку на участие в аукционе в отношении этого лота.

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА**

**16. Участие в аукционе**

16.1. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона или их представители в соответствии с гражданским законодательством.

16.2. Аукцион проводится в присутствии членов комиссии, участников аукциона (их представителей).

**17. Проведение аукциона**

17.1.Аукцион проводится в день, время и в месте, указанных в извещении о проведении аукциона и Информационной карте аукциона.

17.2. Аукционист выбирается из числа членов аукционной комиссии путем открытого голосования членов аукционной комиссии большинством голосов.

17.3. Комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует участников аукциона (их представителей), явившихся на аукцион.

В случае проведения аукциона по нескольким лотам комиссия перед началом каждого лота регистрирует участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота и явившихся на аукцион (их представителей).

При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

17.4. При регистрации проверяются документы и полномочия, необходимые для участия в аукционе, присутствующих представителей участника аукциона.

17.5. Уполномоченные лица участников, желающие принять участие в аукционе регистрируются в Листе регистрации.

При регистрации предъявляют следующие документы:

1) руководители юридических лиц, которые вправе действовать от  
имени юридического лица в соответствии с их учредительными документами  
без доверенности: документ, удостоверяющий личность;

2) индивидуальные предприниматели и физические лица, подавшие заявки от собственного имени: документ, удостоверяющий личность;

3) представители участников, действующие на основании  
доверенности:

а) документ, удостоверяющий личность;

б) оригинал или заверенную в соответствии со статьями 182, 185 Гражданского кодекса Российской Федерации копию доверенности, выданную от имени участника аукциона.

17.6. Одно физическое лицо не может быть уполномоченным представителем более одной организации.

17.7. В случае проведения аукциона по нескольким лотам процедура аукциона проводится отдельно в отношении каждого лота.

17.8. В процессе проведения аукциона обмен карточками между участниками аукциона запрещается.

17.9. Во время начала аукциона в помещение для проведения аукциона по Листу регистрации приглашаются уполномоченные представители участников, имеющие карточки.

После приглашения участникам аукциона пройти в помещение для проведения аукциона регистрация заканчивается, **опоздавшие участники аукциона в помещение для проведения аукциона не допускаются.**

17.10. Во время всей процедуры торгов участникам аукциона запрещается вступать в переговоры между собой и покидать место проведения аукциона.

Вести переговоры по телефону во время проведения аукциона не допускается.

В случае неадекватных действий со стороны участников аукциона аукцион приостанавливается.

Во время проведения аукциона участникам аукциона запрещается задавать аукционисту вопросы.

17.11. Аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (максимальной) цены контракта (лота).

17.12. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении открытого аукциона, на «шаг аукциона».

17.13. «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены контракта (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

В случае, если после троекратного 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).

17.14. Участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в установленном порядке, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене.

Аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» в порядке, установленном пунктом 139 Правил, утверждённых Приказом № 67 и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена.

Если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один из участников аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший ДУИ о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора. Если действующий правообладатель воспользовался предоставленным ему таким правом, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

17.15. Аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

17.16. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

17.17. При проведении аукциона ДКА в обязательном порядке осуществляет аудиозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, имени, отчестве, о месте жительства (для индивидуального предпринимателя) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в трёх экземплярах, один передаётся в ДКА, два передаются в ДУИ, один из которых хранится в ДУИ не менее трех лет. ДУИ в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУКЦИОНА

**18. Порядок заключения договора**

18.1. Победитель аукциона и Департамент управления имуществом Ивановской области должны подписать договор в срок, указанный в Информационной карте аукциона, по месту нахождения ДУИ.

18.2. В случае если победитель аукциона или участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, в срок, предусмотренный документацией об аукционе, не представил подписанный договор, а также обеспечение исполнения договора в случае, если ДУИ было установлено требование обеспечения исполнения договора, победитель аукциона или участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, признается уклонившимся от заключения договора.

18.3. После определения победителя аукциона в срок, предусмотренный для заключения договора, ДУИ обязан отказаться от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации участников аукциона – юридических лиц или принятия арбитражным судом решения о признании участников аукциона – юридических лиц, индивидуальных предпринимателей банкротами и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности указанных лиц в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления указанными лицами заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, входящих в состав заявки на участие в аукционе.

18.4. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, ДУИ вправе обратиться в суд с требованием о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

ДУИ также вправе заключить договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, при отказе от заключения договора с победителем аукциона в случаях, предусмотренных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67. При этом заключение договора для участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, является обязательным.

18.5. В случае уклонения участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, от заключения контракта ДУИ вправе обратиться в суд с требованием о понуждении такого участника аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, или принять решение о признании аукциона несостоявшимся.

18.6. В случае если договор не заключен ни с победителем аукциона, ни с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, аукцион признается несостоявшимся.

18.7. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении открытого аукциона и документации об аукционе, по цене, предложенной победителем аукциона, либо в случае заключения договора с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, по цене, предложенной таким участником.

18.8. В случае если победителем аукциона признано физическое лицо, на момент заключения договора, должны быть представлены документы, подтверждающие право физического лица заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица в соответствии со статьей 23 Гражданского кодекса Российской Федерации.

18.9. Расторжение договора допускается по соглашению сторон или решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

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

18.11. Условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

**19. Обеспечение исполнения договора**

ДУИ вправе установить требование обеспечения исполнения договора, и указать его размер в Информационной карте аукциона.

### РАЗРЕШЕНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

**20.** Обжалование действий и решений при проведении аукциона осуществляется в соответствии с Федеральным законом и действующим законодательством.

**РАЗДЕЛ 3.**

**ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА АУКЦИОНА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Н п/п*** | ***ИНСТРУКЦИИ ЗАЯВИТЕЛЯМ*** | Пояснения |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Предмет аукциона  (наименование аукциона) | Право на заключение договоров аренды имущества казны Ивановской области – нежилые помещения с кадастровыми номерами: 37:24:040221:187, 37:24:040221:188, 37:24:040221:210, 37:24:040221:211, 37:24:040221:212, 37:24:040221:190, 37:24:040221:191, 37:24:040221:203, 37:24:040221:204, 37:24:040221:194, 37:24:040221:196   по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Кузнецова, д.44, включённого в [Перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства](https://dui.ivanovoobl.ru/upload/medialibrary/1ba/%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A1%D0%9C%D0%A1%D0%9F%2028%20%D0%B5%D0%B4.xlsx) |
| 2 | Место расположения, описание и технические характеристики имущества, права на которое передаются по договору | В состав лота входят следующие нежилые помещения:  Лот 1 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:187, площадь 66 кв.м, подвал, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 3,4,5,6,7;  Лот 2 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:210, площадь 48,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 28, 29;  Лот 3 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:211, площадь 47,3 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 30,31;  Лот 4 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:212, площадь 76,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 34,35,36,37,38;  Лот 5 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:190, площадь 20,6 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 45;  Лот 6 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:191, площадь 19,4 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 46;  Лот 7 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:203, площадь 46,3 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 83,84,85;  Лот 8 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:204, площадь 48,7 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 86,87;  Лот 9 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:194, площадь 13,5 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 64;  Лот 10 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:196, площадь 19,9 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 69;  Лот 11 - помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:188, площадь 19,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 42. |
| 3 | Целевое назначение имущества | Для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ. |
| 4 | Начальная (минимальная) цена договора (лота),  минимальная арендная плата в год без учета НДС. | Лот 1 - 107580 (сто семь тысяч пятьсот восемьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:187, площадь 66 кв.м, подвал, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 3,4,5,6,7;  Лот 2 - 140650 (сто сорок тысяч шестьсот пятьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:210, площадь 48,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 28, 29;  Лот 3 - 137170 (сто тридцать семь тысяч сто семьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:211, площадь 47,3 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 30,31;  Лот 4 - 221850 (двести двадцать одна тысяча восемьсот пятьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:212, площадь 76,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 34,35,36,37,38;  Лот 5 - 59740 (пятьдесят девять тысяч семьсот сорок) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:190, площадь 20,6 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 45;  Лот 6 - 56260 (пятьдесят шесть тысяч двести шестьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:191, площадь 19,4 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 46;  Лот 7 - 134270 (сто тридцать четыре тысячи двести семьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:203, площадь 46,3 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 83,84,85;  Лот 8 - 141230 (сто сорок одна тысяча двести тридцать) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:204, площадь 48,7 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 86,87;  Лот 9 - 39150 (тридцать девять тысяч сто пятьдесят) рублей – наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:194, площадь 13,5 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 64;  Лот 10 - 57710 (пятьдесят семь тысяч семьсот десять) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:196, площадь 19,9 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 69;  Лот 11 - 56550 (пятьдесят шесть тысяч пятьсот пятьдесят) рублей - наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:188, площадь 19,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 42. |
| 5 | Срок действия договора аренды | 5 (пять) лет |
| 6 | Организатор аукциона | Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области (далее - ДКА),  153000, г. Иваново, пр. Ленина, д. 16 |
| 7 | Орган, осуществляющий полномочия собственника имущества | Департамент управления имуществом Ивановской области (далее - ДУИ), 153002, г.Иваново, пер.Пограничный, 18 |
| 8 | Контактные лица | Главный консультант отдела конкурентной политики, инвестиционных и имущественных торгов ДКА Добрынина Анна Андреевна, г. Иваново, пр. Ленина, д.16, каб. 3; тел.(4932) 32-38-24, e-mail: [dobrinina\_aa@ivreg.ru](mailto:dobrinina_aa@ivreg.ru)  Для получения дополнительной информации об объекте обращаться к представителю ДУИ: Рулева Ирина Ивановна, г.Иваново, пер.Пограничный, д.18, каб.10, тел. (4932) 32-87-76, e-mail: 008-02@adminet.ivanovo.ru |
| 9 | Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация об аукционе. | Документация об аукционе может быть получена бесплатно со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов извещения о проведении открытого аукциона на основании заявления, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа в адрес ДКА, по электронной почте.  **Документация об аукционе,** в том числе проект договора аренды, размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте ДКА: [www.dka.ivanovoobl.ru](http://www.dka.ivanovoobl.ru), в разделе «Аренда». |
| 10 | Требования к техническому состоянию имущества, права на которое передаются по договору, которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора | Арендованное имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учётом нормального износа. Стоимость неотделимых улучшений, перестроек и переделок Арендатору не возмещается.  Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемого имущества являются собственностью Арендатора. |
| 11 | Форма, срок и порядок оплаты по договору | Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:  В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, без налога на добавленную стоимость.  Арендная плата в месяц в первый год аренды определяется в соответствии с расчетом, приведенным в Приложении 2 к договору аренды.  Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.  В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.  В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.  Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 договора аренды.  Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.  Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 договора аренды сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. |
| 12 | Порядок пересмотра цены договора в сторону увеличения | Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 договора аренды, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.  Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть Договора аренды.  Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения. |
| 13 | Осмотр имущества | Осмотр имущества обеспечивает Департамент управления имуществом Ивановской области. Осмотр имущества осуществляется в рабочие дни c 09.01.2023 по 30.01.2023. По вопросу согласования даты и времени осмотра обращаться к Рулевой Ирине Ивановне, тел. (4932) 32-87-76. |
| 14 | Величина повышения начальной цены договора ("шаг аукциона") | «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного 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). |
| 15 | Требования к заявителям | Заявителями могут быть:  **-** субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, перечисленных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и в случаях, установленных частью 5 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, а также организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением указанных в статье 15 Федерального закона № 209-ФЗ государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений;  - физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход». Обязательные требования к заявителям:  1) соответствие заявителей требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, имеющим право заключить договор аренды нежилых помещений, являющихся предметом торгов;  2) непроведение ликвидации заявителя - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;  3) неприостановление деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;  4) непредоставление заявителем заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предоставляемых в составе заявки на участие в аукционе. |
| 16 | Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукцион | Заявитель, подавший заявку на участие в аукционе, вправе отозвать такую заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. |
| 17 | Документы, входящие в состав заявки на участие в аукционе | 1. Опись документов, входящих в состав заявки на участие в аукционе, в 2-х экземплярах (форма 1).  2. Заявка на участие в аукционе в 2-х экземплярах (форма 2).  3. Сведения о заявителе, подавшем заявку (оформляются по образцу - форма 3).  4. Документы, прилагаемые Заявителем к заявке:  а) полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), 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 (при наличии печати) 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 (для юридических лиц); копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для индивидуальных предпринимателей и физических 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 конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](consultantplus://offline/ref=B703F3737F03BB8C44205895FE02D94D02C15398F84C4B4A8D8EBE064854BB65DC808169B1KACEI) Российской Федерации об административных правонарушениях. |
| 18 | Формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе | Любое заинтересованное лицо вправе направить организатору аукциона запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона направляет 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 размещается организатором аукциона на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. |
| 19 | Размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка | Не предусмотрен |
| 20 | Порядок оформления и подачи заявок на участие в аукционе | Порядок оформления и подачи заявок на участие в аукционе представлены в разделе 2 Инструкции заявителям настоящей документации об аукционе. |
| 21 | Порядок, место, дата начала и дата окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. | Заявки на участие в аукционе принимаются по адресу: г. Иваново, пр. Ленина, д. 16, каб. 3, в рабочие дни с понедельника по четверг с 9-00 до 18-00, в пятницу с 9-00 до 16-45, перерыв с 13-00 до 13-45.  Начало срока подачи заявок на участие в аукционе: **09.01.2023 года в 09-00.**  **Окончание приема заявок: 30.01.2023 года в 18-00.** |
| 22 | Место, день и время рассмотрения заявок и определения участников аукциона | **Рассмотрение заявок** на участие в аукционе будет проходить по адресу: г. Иваново, пр. Ленина, д. 16, зал проведения конкурсов и аукционов, **02.02.2023 года в 10-00**. |
| 23 | Место, дата и время проведения аукциона | **Аукцион** проводится по адресу: г. Иваново, пр. Ленина, д. 16, зал проведения конкурсов и аукционов, **06.02.2023 года в 10-30** |
| 24 | Срок подписания договора | Не ранее 10 дней и не позднее 20 дней со дня размещения на официальном сайте протокола аукциона. |

**РАЗДЕЛ 4.**

**ОБРАЗЦЫ ФОРМ И ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ**

**ЗАЯВИТЕЛЯМИ**

**Форма 1**

**ОПИСЬ ДОКУМЕТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ЗАЯВКИ**

**НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Документ, входящий в состав заявки на участие в аукционе | Стр. |
|  |  |  |
|  |  |  |

Подпись заявителя

(руководителя организации для юридического лица,

индивидуального предпринимателя, физического лица)/либо лица, уполномоченного действовать от имени заявителя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Фамилия И.О.)

М.П. (при наличии печати)

**Форма 2**

На бланке организации

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ**

на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области –

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Кузнецова, д.44 включённого в [Перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства](https://dui.ivanovoobl.ru/upload/medialibrary/1ba/%D1%81%D0%B2%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%87%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A1%D0%9C%D0%A1%D0%9F%2028%20%D0%B5%D0%B4.xlsx)

Изучив документацию об аукционе на право заключения вышеупомянутого договора, а также применимые к данному аукциону законодательство и нормативно-правовые акты,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование заявителя)*,

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование должности руководителя и его Ф.И.О.)*

сообщает о согласии участвовать в аукционе на условиях, установленных в указанных выше документах, и в случае победы заключить договор аренды в соответствии с условиями аукциона.

Настоящим подтверждаем, что \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(наименование заявителя)*

соответствует следующим обязательным требованиям к участникам аукциона:

1) Отсутствие проведения ликвидации заявителя - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) Отсутствие приостановления деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе.

В соответствии с [п. 4 ст. 9](consultantplus://offline/ref=840C1A82FBD1D43C5DFBE87FC5C1CB78E778A40168007675E90FA979A15FF257A618FF0CB86F4E44zCY6I) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку, а также для передачи третьей стороне для осуществления вышеуказанных целей, моих персональных данных, то есть на совершение действий, предусмотренных [п. 3 ч. 1 ст. 3](consultantplus://offline/ref=840C1A82FBD1D43C5DFBE87FC5C1CB78E778A40168007675E90FA979A15FF257A618FF0CB86F4E4FzCYDI) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подпись заявителя

(руководителя организации для юридического лица,

индивидуального предпринимателя, физического лица)/либо лица, уполномоченного действовать от имени заявителя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Фамилия И.О.)

М.П. (при наличии печати)

**Форма 3**

На бланке организации

**СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Фирменное наименование (наименование) (*для юридического лица)* |  |
| Фамилия, имя, отчество (*для физического лица)* |  |
| 2 | Сведения об организационно-правовой форме (*для юридического лица)* |  |
| Паспортные данные (*для физического лица)* |  |
| 3 | Место жительства *(для физического лица)* |  |
| 4 | Место нахождения *(для юридического лица)* |  |
| 5 | Почтовый адрес *(для юридического лица)* |  |
| 6 | Ответственный исполнитель заявителя, номер контактного телефона |  |
| 7 | Факс |  |
| 8 | Адрес электронной почты |  |
|  | Просим указать следующие сведения |  |
| 9 | Ф.И.О. руководителя (*для юридического лица)* |  |
| 10 | Банковские реквизиты заявителя  *(для заполнения проекта договора)* |  |
| 11 | Почтовый адрес налогового органа, в котором зарегистрирован заявитель |  |
| 12 | Почтовый адрес Арбитражного суда региона, на территории которого зарегистрирован заявитель |  |
| 13 | Почтовый адрес Территориального управления федеральной службы судебных приставов |  |

Подпись заявителя

(руководителя организации для юридического лица,

индивидуального предпринимателя, физического лица)/либо лица, уполномоченного действовать от имени заявителя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Фамилия И.О.)

М.П. (при наличии печати)

|  |  |
| --- | --- |
| **РАЗДЕЛ 5.** |  |

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:191, площадь 19,4 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 46, рыночной стоимостью 592 549 (пятьсот девяносто две тысячи пятьсот сорок девять) рублей с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:191, площадь 19,4 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 46,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:187, площадь 66 кв.м, подвал, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 3,4,5,6,7, рыночной стоимостью 1 025 505 (один миллион двадцать пять тысяч пятьсот пять) рублей с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:187, площадь 66 кв.м, подвал, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 3,4,5,6,7,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:188, площадь 19,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 42, рыночной стоимостью 595 604 (пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот четыре) рубля с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)* | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:188, площадь 19,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 42,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:190, площадь 20,6 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 45, рыночной стоимостью 629 202 (шестьсот двадцать девять тысяч двести два) рубля с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:190, площадь 20,6 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 45,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:194, площадь 13,5 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 64, рыночной стоимостью 412 341 (четыреста двенадцать тысяч триста сорок один) рубль с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:194, площадь 13,5 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 64,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:204, площадь 48,7 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 86,87, рыночной стоимостью 1 487 482 (один миллион четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два) рубля с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

кадастровый номер 37:24:040221:204, площадь 48,7 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 86,87,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:196, площадь 19,9 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 69, рыночной стоимостью 607 821 (шестьсот семь тысяч восемьсот двадцать один) рубль с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:196, площадь 19,9 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область,г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 69,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:203, площадь 46,3 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 83,84,85, рыночной стоимостью 1 414 177 (один миллион четыреста четырнадцать тысяч сто семьдесят семь) рублей с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:203, площадь 46,3 кв.м, этаж № 2, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 83,84,85,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:210, площадь 48,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 28, 29, рыночной стоимостью 1 481 374 (один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча триста семьдесят четыре) рубля с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:210, площадь 48,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 28, 29,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:211, площадь 47,3 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 30,31, рыночной стоимостью 1 444 721 (один миллион четыреста сорок четыре тысячи семьсот двадцать один) рубль с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:211, площадь 47,3 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 30,31,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |

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

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иваново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Штицберга Григория Иосифовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:212, площадь 76,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 34,35,36,37,38, рыночной стоимостью 2 336 600 (два миллиона триста тридцать шесть тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС датой оценки 01.11.2022 в соответствии с отчетом № 444/11/22 Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Профи» датой составления 10.11.2022,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

1.2. Срок аренды – с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (5 лет)*.*

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. *Держатель имущества казны обязуется*:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется*:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет*.*

2.3. *Арендатор обязуется*:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/ или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/ или Держателем имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счет технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9. Не осуществлять переуступку прав пользования недвижимым имуществом, передачу прав пользования недвижимым имуществом в залог и внесение прав пользования недвижимым имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества (перенаем), передачу в субаренду, за исключением предоставления недвижимого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при условии письменного согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёхдней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

**3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю**

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма- передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего  
[порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду,](consultantplus://offline/ref=967DA8A821EF4C64063F05C8E1FC7929C6010097F4D44E072164C985373B6DA1207DD2033599FDF7956F39w277H) в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды - 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки) без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды - 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды - 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее - 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

**5. Порядок возмещения Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг**

5.1. Возмещение Арендатором затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет*.*

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончанию действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Порядок изменения, расторжения, прекращения**

**и продления Договора**

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение затрат по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны затраты по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.2.1 Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования имуществом, предоставленного Арендатору по настоящему договору аренды при его использовании с нарушением запретов, установленных п.п. 2.3.9 настоящего Договора.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению затрат Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

**8. Иные условия**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Арендатора*),

4-ый экз. – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

**9. Дополнительные условия**

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

**10. Юридические адреса Сторон:**

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет)*

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 04332000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иваново Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025, КБК 01211105072020000120

**Приложение к Договору:**

1) Акт приёма-передачи на \_\_ л..

2) Расчёт арендной платы на \_\_ л.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.  **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт:

- помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:212, площадь 76,5 кв.м, этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 34,35,36,37,38,

для использования в деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», в соответствии с присвоенными видами экономической деятельности по ОКВЭД, сведения о которых содержатся в ЕГРЮЛ.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

|  |  |
| --- | --- |
| СДАЛ:  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | ПРИНЯЛ:  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2  к договору аренды  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ |

**Расчёт арендной платы**

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ №\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ × 0,4 =\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Департамент управления имуществом  Ивановской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | **Держатель имущества казны:**  Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |
| **Арендатор:**  *(полное наименование Арендатора)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)*  м.п. |  |