

УТВЕРЖДАЮ

Директор Государственного автономного
учреждения Волгоградской области
«Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

« ____ » _____ 2017 г.

**Государственное автономное учреждение Волгоградской области
«Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**по открытому конкурсу на право заключения договоров аренды государственного
имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской
области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления**

2017 год

Извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды государственного имущества Волгоградской области, закрепленного за Государственным автономным учреждением

Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления

Наименование Арендодателя (организатора конкурса): Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» (далее - Учреждение).

Реквизиты счетов Арендодателя (организатора конкурса):

ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001 Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Почтовый адрес (место нахождения): 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

Телефон (Факс): (8443) 21-57-80, 21-57-83

Контактное лицо: Комасина Галина Петровна, тел.: (8443) 21-57-83;

e-mail: gauvobi@volganet.ru

Предмет конкурса: Право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления.

Объект договора аренды: Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой (по паспорту БТИ инвентарный № 9296), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис:

Лот №1: 1-й этаж, комната 36, площадь – 12,10 м²

Лот №2: 1-й этаж, комната 25, площадь – 46,10 м²

Лот №3: 1-й этаж, комната 16, площадь – 12,20 м²

Лот №4: 1-й этаж, комната 14, площадь – 14,10 м²

Лот №5: 1 -й этаж, комната 24, площадь – 21,50 м²

Лот №6: 1-й этаж, комната 35, площадь – 13,00 м²

Лот №7: 1 -й этаж, комната 40, площадь – 20,90 м²

Лот №8: 1 -й этаж, комната 42, площадь – 20,00 м²

Лот №9: 2-й этаж, комната 7, площадь – 11,60 м²

Лот №10: 2 -й этаж, комната 21, площадь – 22,80 м²

Лот №11: 2-й этаж, комната 25, площадь – 13,70 м²

Лот №12: 2 -й этаж, комната 28, площадь – 12,60 м²

Лот №13: 3-й этаж, комната 20, площадь – 23,00 м²

Лот №14: 3-й этаж, комната 22, площадь – 17,10 м²

Лот №15: 3-й этаж, комната 19, площадь – 22,20 м²

Лот №16: 3 -й этаж, комната 18, площадь – 19,40 м²

Лот №17: 3-й этаж, комната 17, площадь – 25,00 м²

Лот №18: 3 -й этаж, комната 15, площадь – 22,70 м²

Лот №19: 3 -й этаж, комната 14, площадь – 22,70 м²

Лот №20: 3 -й этаж, комната 13, площадь – 21,80 м²

Лот №21: 3-й этаж, комната 12, площадь – 21,20 м²

Лот №22: 3 -й этаж, комната 11, площадь – 70,20 м²

Лот №23: 3 -й этаж, комнаты 9,10, площадь – 20,40 м²

Лот №24: 3 -й этаж, комната 37, площадь – 18,80 м²

Лот №25: 3 -й этаж, комната 36, площадь – 25,10 м²

Лот №26: 3 -й этаж, комната 35, площадь – 21,70 м²

Лот №27: 3 -й этаж, комната 28, площадь – 14,10 м²

Лот №28: 3 -й этаж, комната 25, площадь – 13,00 м²

Лот №29: 3 -й этаж, комната 21, площадь – 22,40 м²

Лот №30: 4 -й этаж, комната 13, площадь – 21,30 м²

Лот №31: 4 -й этаж, комната 28, площадь – 14,10 м²

Лот №32: 4 -й этаж, комната 26, площадь – 14,20 м²

Лот №33: 4 -й этаж, комната 25, площадь – 13,70 м²

Лот №34: 4 -й этаж, комнаты 14,15,16,17,18,19, площадь – 179,60 м²

Размер арендной платы: рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами аренды за 1 м² площади составляет: 306 руб.00 коп. в месяц.

Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам.

В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в здании заводоуправления с пристройкой, расположенного по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах:

1. При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,40 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;

2. При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды:

- со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 153,00 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;

- с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 214,20 руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области.

Срок действия договора аренды: 11 (одиннадцать) месяцев.

Требования к участникам конкурса: К конкурсу допускаются субъекты малого предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям Федерального закона от 27.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», осуществляющие свою деятельность на территории Волгоградской области.

Участник конкурса должен соответствовать требованиям:

а) является субъектом малого предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом от 27.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

б) зарегистрирован и осуществляет свою деятельность на территории Волгоградской области;

в) срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает три года;

г) не осуществляет следующие виды деятельности: финансовые, страховые услуги; розничная или оптовая торговля, строительство, включая ремонтно-строительные работы; услуги адвокатов, нотариат; ломбарды; бытовые услуги; услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств; распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах; оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов; медицинские и ветеринарные услуги; общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний, размещенных в нем); операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг; производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий; добыча и реализация полезных ископаемых; игорный бизнес.

д) не являются инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами; не являются участниками соглашений о разделе продукции;

ж) не являются в порядке, установленном [законодательством](#) Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

Порядок, место и срок предоставления конкурсной документации: С «14» ноября 2017 года, с момента опубликования на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru сообщения о проведении открытого конкурса организатор конкурса, на основании поданного в письменной форме заявления, в том числе в форме электронного документа любого заинтересованного лица предоставляет такому лицу в письменной форме, или в форме электронного документа конкурсную документацию в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления. Плата за предоставление конкурсной документации не предусмотрена.

Место нахождения, почтовый адрес, номера телефонов конкурсной комиссии: по месту нахождения Арендодателя (организатора конкурса).

Порядок, место и срок представления заявок на участие в конкурсе: Датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru сообщения о проведении конкурса.

Подача заявок осуществляется по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, офис 2-13, 2-15 с «15» ноября 2017 года по «19» декабря 2017 года в рабочее время (с 08.30 до 17.30 с понедельника по четверг включительно и с 08.30 до 16.30 в пятницу и предпраздничные дни, перерыв на обед с 12.00 до 12.48).

Срок окончания подачи заявок: 10-00 часов по московскому времени «19» декабря 2017 года.

Срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса: организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Извещение об отказе от проведения конкурса размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, офис 2-13, в 10-00 часов (по московскому времени) «19» декабря 2017 года.

Требование о внесении задатка: внесение задатка не требуется.

Срок подписания договора аренды: Учреждение в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола оценки и сопоставления заявок (либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае признания участником конкурса только одного заявителя) направляет победителю (либо единственному участнику) конкурса один экземпляр указанного протокола, проект договора аренды, включающий в себя условия этого договора, определенные решением о заключении договора аренды, конкурсной документацией и представленным победителем конкурса конкурсным предложением, а также иные условия, предусмотренные действующим законодательством. Договор аренды должен быть подписан победителем (единственным участником) конкурса и возвращен организатору конкурса не позднее 15 (пятнадцати) дней со дня подписания членами конкурсной комиссии указанного выше протокола.

В случае отказа от заключения договора аренды с победителем конкурса, либо уклонением от подписания договора аренды победителем конкурса, договор аренды должен быть подписан участником конкурса, конкурсная заявка которого по результатам рассмотрения и оценки конкурсных заявок содержит лучшие условия, следующие после условий, предложенных победителем конкурса, – не позднее 10 (десяти) дней со дня направления такому участнику конкурса проекта договора аренды.

Размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации

Приглашаем заинтересованных лиц принять участие в конкурсе.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Законодательное регулирование

1.1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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».

1.2. Предмет конкурса.

1.2.1. Право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления.

1.2.2. Победитель конкурса или участник конкурса, с которым, по результатам проведения конкурса принято решение заключить договор аренды, должен будет заключить договор аренды и выполнить требования и условия, указанные в настоящей документации, в течение периода, указанного в Информационной карте конкурса.

1.3. Размер арендной платы

1.3.1. Минимальная стоимость 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади указана в [Информационной карте конкурса](#). Данная стоимость не может быть понижена при заключении договора аренды по итогам конкурса.

1.3.2. После заключения договора аренды его цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

1.4. Порядок внесения арендной платы

1.4.1. Арендная плата вносится победителем конкурса или участником конкурса, с которым по результатам проведения конкурса заключен договор аренды.

1.4.2. Арендная плата вносится ежемесячно равными частями в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в договоре аренды.

1.5. Участники конкурса и требования к ним

1.5.1. В конкурсе могут принять участие субъекты малого предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям Федерального закона от 27.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», осуществляющие свою деятельность на территории Волгоградской области.

1.5.2. К участию в конкурсе допускаются лица:

- своевременно подавшие заявку на участие в конкурсе;
- представившие надлежащим образом оформленные документы в необходимом количестве и в соответствии с перечнем, указанным в Информационной карте конкурса.

1.5.3. К участникам конкурса устанавливаются следующие требования:

- является субъектом малого предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом от 27.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
- зарегистрирован и осуществляет свою деятельность на территории Волгоградской области;
- срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает три года;
- не осуществляет следующие виды деятельности: финансовые, страховые услуги; розничная или оптовая торговля, строительство, включая ремонтно-строительные работы; услуги адвокатов, нотариат; ломбарды; бытовые услуги; услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств; распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах; оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов; медицинские и ветеринарные услуги; общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний, размещенных в нем); операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг; производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий; добыча и реализация полезных ископаемых; игровой бизнес.
- не являются инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;
- не являются участниками соглашений о разделе продукции;
- не являются в порядке, установленном [законодательством](#) Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

1.6. Затраты на подготовку заявки на участие в конкурсе

Претенденты на участие в конкурсе и участники конкурса несут все расходы, связанные с подготовкой заявки и участием в конкурсе. Организатор конкурса не несет ответственности и не имеет обязательств в связи с расходами претендентов на участие в конкурсе и участников конкурса независимо от процедуры проведения и результатов конкурса.

2. КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

2.1. Содержание конкурсной документации и порядок ее получения

2.1.1. Конкурсная документация включает перечисленные ниже документы, а также изменения и дополнения, вносимые в конкурсную документацию в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Раздела.

Раздел 1. Общие условия проведения конкурса.

1. Общие сведения.

2. Конкурсная документация.

3. Подготовка заявки на участие в конкурсе.

4. Подача заявки на участие в конкурсе.

5. Процедура конкурса.

6. Заключение договора аренды.

Раздел 2. Информационная карта конкурса.

Раздел 3. Формы документов, представляемых участниками конкурса.

Раздел 4. Проекты договоров аренды.

2.1.2. Претендент на участие в конкурсе/участник конкурса обязан изучить конкурсную документацию, включая все инструкции, формы, условия и спецификации.

2.1.3. Конкурсная документация может быть получена заинтересованным лицом со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещения о проведении открытого конкурса. Учреждение, организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. При этом конкурсная документация предоставляется в письменной форме после внесения участником конкурса платы за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена организатором конкурса и указание об этом содержится в извещении о проведении конкурса, за исключением случаев предоставления конкурсной документации в форме электронного документа. Размер указанной платы не должен превышать расходов организатора конкурса на изготовление копии конкурсной документации и ее доставку лицу, подавшему указанное заявление, посредством почтовой связи, в случае если это лицо указало на необходимость доставки ему копии конкурсной документации посредством почтовой связи. Предоставление конкурсной документации в форме электронного документа осуществляется без взимания платы.

2.2. Разъяснение положений конкурсной документации

2.2.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса направляет в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.2.2. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

2.3. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию

Организатор конкурса вправе вносить изменения и дополнения в конкурсную документацию не позднее, чем за пять дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе продлевается так, чтобы со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе такой срок составлял не менее чем двадцать дней.

2.4. Отзыв или изменение заявки

2.4.1. Претендент на участие в конкурсе вправе изменить или отозвать свою заявку в любое время, до истечения срока представления в конкурсную комиссию заявок на участие в конкурсе.

2.4.2. Изменение заявки на участие в конкурсе или уведомление о ее отзыве считается действительным, если такое изменение или такое уведомление поступило в конкурсную комиссию до истечения срока представления заявок на участие в конкурсе.

3. ПОДГОТОВКА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

3.1. Формы заявки на участие в конкурсе и порядок ее подачи

3.1.1. Заявка на участие в конкурсе должна отвечать требованиям, установленным конкурсной документацией, и содержать документы и материалы, предусмотренные конкурсной документацией и подтверждающие соответствие претендента на участие в конкурсе требованиям, предъявляемым к участникам конкурса. Непредставление полной информации, требуемой конкурсной документацией, представление недостоверных сведений или подача заявки, не отвечающей требованиям, содержащимся в конкурсной документации, является риском претендента на участие в конкурсе, который влечет отклонение его заявки.

3.1.2. Заявка на участие в конкурсе оформляется на русском языке в письменной форме в соответствии с пунктом 3.3. раздела 3 конкурсной документации, удостоверяется подписью заявителя и представляется в конкурсную комиссию в порядке, установленном конкурсной документацией, в отдельном запечатанном конверте.

3.1.3. Заявка на участие в конкурсе может быть оформлена в соответствии с пунктом 3.3. раздела 3 конкурсной документации, в форме электронного документа. В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», электронным документом является, электронный документ - документированная информация, представленная в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» условиям признания электронного документа, равнозначным документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, заверенном печатью, является информация в электронной форме, подписанная электронной подписью уполномоченного лица, сертификат которой содержит необходимые при осуществлении данных отношений сведения о прерогативах его владельца.

3.2. Заявки на участие в конкурсе, поданные с опозданием

Конверты с заявками на участие в конкурсе, представленные в конкурсную комиссию по истечении срока представления заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям вместе с описью представленных им документов и материалов, на которой делается отметка об отказе в принятии заявки на участие в конкурсе.

3.3. Требования, предъявляемые к оформлению заявки на участие в конкурсе и к содержанию документов, входящих в состав заявки на участие в конкурсе

3.3.1. Заявка на участие в конкурсе вместе с иными предусмотренными к представлению документами подается заявителем в запечатанном конверте или в форме электронного документа, который подлежит вскрытию в установленном порядке на заседании конкурсной комиссии. На конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным. При получении заявки на участие в конкурсе, поданной в форме электронного документа, организатор конкурса обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

3.3.2. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

3.3.2.1. сведения и документы о претенденте на участие в конкурсе, установленные в [разделе 2](#) конкурсной документации;

3.3.2.2. сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе:

а) описание преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);

б) проработка маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;

в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;

г) срок окупаемости проекта.

Вышеуказанные сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе, могут быть предоставлены одним документом, оформленным в виде бизнес-плана. Сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе, в бизнес-плане оформляются отдельными разделами. Бизнес-план должен быть разработан не менее, чем на три года. Наименование и содержание бизнес-плана должно соответствовать основному виду деятельности субъекта малого предпринимательства, указанному в выписке из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);

3.3.2.3. полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на [официальном сайте](#) торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) или нотариально заверенную копию такой выписки, в том числе с использованием интернет-сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа» Федеральной налоговой службы России (<https://service.nalog.ru/vyp/>, <https://www.nalog.ru/rn34/>);

3.3.2.4. 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 конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

3.3.2.5. 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 Российской Федерации об административных правонарушениях.

3.3.3. Заявитель вправе предоставить иные документы и сведения, находящиеся в распоряжении иных государственных органов и организаций.

3.3.4. При подготовке заявки на участие в конкурсе и документов, прилагаемых к заявке, не допускается применение факсимильных подписей.

3.3.5. Сведения, которые содержатся в заявках на участие в конкурсе и документах, представленных вместе с заявкой, не должны допускать двусмысленных толкований. При описании условий и предложений претендентов на участие в конкурсе должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.

3.3.6. Все документы, представленные претендентами, должны быть подписаны руководителями (уполномоченными лицами) и скреплены соответствующей печатью. Подписки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, парафированных (завизированных) лицами, подписавшими заявку на участие в конкурсе (или лицами, действующими по доверенности). Все экземпляры документации должны иметь четкую печать текстов.

В соответствии со статьями 6,9 Федерального закона от 6.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» содержание документа на бумажном носителе, заверенного печатью и преобразованного в [электронный документ](#), заверяется электронной цифровой подписью уполномоченного лица.

3.3.7. Все документы, представляемые претендентами на участие в конкурсе в составе заявки на участие в конкурсе, должны быть заполнены по всем пунктам.

3.3.8. Заявка на участие в конкурсе оформляется по форме, указанной в разделе 3 конкурсной документации.

3.3.9. После окончания срока подачи заявок не допускается внесение изменений в заявку на участие в конкурсе.

3.3.10. Заявка на участие в конкурсе, а также документы, представленные в составе заявки на участие в конкурсе, претенденту на участие в конкурсе не возвращаются.

3.4. Срок действия заявок на участие в конкурсе.

3.4.1. Заявка на участие в конкурсе должна сохранять свое действие в течение срока проведения процедуры конкурса и действовать до завершения указанной процедуры.

3.4.2. Конверты с заявками претендентов на участие в конкурсе, со дня их подачи до заседания конкурсной комиссии хранятся у организатора конкурса.

4. ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

4.1. Срок подачи и регистрации заявок на участие в конкурсе.

4.1.1. Прием заявок на участие в конкурсе начинается на следующий день со дня размещения сообщения о проведении конкурса и заканчивается в день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не позже времени, указанного в [Информационной карте конкурса](#).

4.1.2. Организатор конкурса продлевает срок подачи заявок в случаях внесения изменений и дополнений в конкурсную документацию в соответствии с пунктом 2.3. Раздела 1 настоящей конкурсной документации. В этом случае срок действия всех прав и обязанностей организатора конкурса, конкурсной комиссии и претендентов на участие в конкурсе продлевается с учетом изменения срока окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

4.1.3. Представленная в конкурсную комиссию заявка на участие в конкурсе подлежит регистрации в журнале заявок под порядковым номером с указанием даты и точного времени ее представления (часы и минуты) во избежание совпадения этого времени со временем представления других заявок на участие в конкурсе.

4.1.4. Организатор конкурса принимает меры по обеспечению сохранности представленных претендентами на участие в конкурсе заявок с прилагаемыми к ним документами, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и о содержании представленных ими документов до момента их оглашения на заседании конкурсной комиссии. Лица, осуществляющие хранение конвертов с заявками на участие в конкурсе, не вправе допускать повреждение таких конвертов и заявок до момента их вскрытия.

5. ПРОЦЕДУРА КОНКУРСА

5.1. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

5.1.1. Конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе, и осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе осуществляются одновременно.

5.1.2. Заявители или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

5.1.3. Вскрытию подлежат все конверты с заявками на участие в конкурсе, и осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, представленные в конкурсную комиссию до истечения срока представления заявок на участие в конкурсе, указанного в конкурсной документации.

5.1.4. При вскрытии конвертов и осуществлении открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, объявляются и заносятся в протокол о вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе наименование (фамилия, имя, отчество) и место нахождения (место жительства) каждого заявителя, конверт, с заявкой которого вскрывается, а также сведения о наличии в этой заявке документов и материалов, представление которых предусмотрено конкурсной документацией.

5.1.5. В случае, если по истечении срока представления заявок на участие в конкурсе представлено менее двух заявок, конкурс по решению организатора конкурса объявляется несостоявшимся. В случае если конкурсной документацией предусмотрено два или более лота, решение о признании конкурса несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

5.2. Предварительный отбор участников конкурса.

5.2.1. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе проводится конкурсной комиссией, которая определяет:

- соответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, содержащимся в конкурсной документации (при этом конкурсная комиссия вправе потребовать от заявителя разъяснения положений представленной им заявки на участие в конкурсе);
- соответствие заявителя требованиям, предъявляемым к участникам конкурса в соответствии с п. 1.5. Раздела 1 настоящей конкурсной документации.

5.2.2. Конкурсная комиссия на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принимает решение о допуске заявителя к участию в конкурсе или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе и оформляет это решение протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе, включающим в себя:

- наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) заявителя, прошедшего предварительный отбор участников конкурса и допущенного к участию в конкурсе;
- наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) заявителя, не прошедшего предварительного отбора участников конкурса и не допущенного к участию в конкурсе, с обоснованием принятого конкурсной комиссией решения.

5.2.3. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе принимается конкурсной комиссией в случае, если:

- заявитель не соответствует требованиям, предъявляемым к участникам конкурса и установленным п. 1.5. Раздела 1 настоящей конкурсной документацией;
- заявка заявителя на участие в конкурсе не соответствует требованиям, предъявляемым к заявкам на участие в конкурсе установленным настоящей конкурсной документацией.

5.2.4. Решение об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2.5. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

5.2.6. В случае, если конкурс объявлен не состоявшимся, в соответствии с п. 5.1.5. Раздела 1 настоящей конкурсной документации, организатор конкурса вправе вскрыть конверт с единственной представленной заявкой на участие в конкурсе и рассмотреть эту заявку в порядке, установленном настоящей конкурсной документацией.

5.3. Критерии конкурса и их параметры.

5.3.1. При предоставлении государственного имущества в аренду субъектам малого предпринимательства используются в совокупности следующие критерии оценки заявок на участие в конкурсе:

- а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);
- б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;
- в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;
- г) срок окупаемости проекта.

При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из данных критериев конкурса, составляет 0,25.

Для каждой заявки на участие в конкурсе, величины, рассчитанные по всем критериям конкурса, суммируются, и определяется итоговая величина. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины.

Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критериями конкурса, предусмотренными подпунктом 5.3.1. абзацами а) и б), осуществляется в следующем порядке: предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваиваются баллы - от одного до пяти баллов; величина, рассчитываемая в соответствии с такими критериями в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе, определяется путем умножения коэффициента значимости такого критерия на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам: $0.25 \times (\text{присвоенный балл} / 5)$.

Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критериями конкурса, предусмотренными подпунктом 5.3.1. абзацами в) и г), осуществляется в следующем порядке: определяется начальное условие в виде числа (далее - начальное значение критерия конкурса); уменьшение или увеличение начального значения критерия конкурса; коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса.

Методика расчета приведена ниже.

5.3.1.1. Таблица критериев оценки конкурсных заявок

| № п/п | Критерии | Коэффициент, учитывающий значимость каждого критерия | Баллы |
|-------|---|--|--|
| 1. | Качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) | 0,25 | от 1 до 5 |
| 2. | Качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства | 0,25 | от 1 до 5 |
| 3. | Прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства | 0,25 | количество баллов увеличивается по мере увеличения начального значения |

| | | | |
|----|--------------------------|------|--|
| 4. | Срок окупаемости проекта | 0,25 | количество баллов увеличивается по мере уменьшения начального значения |
|----|--------------------------|------|--|

5.3.1.2. Порядок начисления баллов:

Критерий 1: качество описания преимуществ товара (работы, услуги) в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) применение передовых (инновационных, энергосберегающих, природозащитных) технологий и современных методов управления:

| Значение критерия оценки заявок | Баллы |
|--|-------|
| Товар (работа, услуга) аналогов (конкурентов) на рынке не имеет. | 4 |
| Товар (работа, услуга) имеет существенные преимущества в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) | 3 |
| Товар (работа, услуга) имеет не существенные преимущества в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) | 2 |
| Аналогичный товар (работа, услуга) (конкуренты) на рынке присутствуют, существенных преимуществ не указано | 1 |
| Отсутствует анализ аналогов товара (работы, услуги) (конкуренции) на рынке | 0 |
| Дополнительно начисляется 1 балл за каждый пункт, если в производственной деятельности используются передовые (инновационные, энергосберегающие, природозащитные) технологии, современные методы управления. | |

Расчет величины значения критерия для каждого участника производится по формуле:

$$K_i = 0,25 \times B_i / 5, \text{ где:}$$

K_i - значение данного критерия для i -го участника;

0,25 - коэффициент значимости данного критерия;

B_i - присвоенное количество баллов для i -го участника по данному критерию;

Критерий 2: качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства:

| Значение критерия оценки заявок | Баллы |
|--|-------|
| Проработаны все три стратегии: финансовая, операционная, маркетинговая | 5 |
| Проработаны только две стратегии: финансовая, операционная | 4 |
| Проработаны только две стратегии: финансовая, маркетинговая | 3 |
| Проработаны только две стратегии: операционная, маркетинговая | 2 |
| Проработана только одна стратегия развития | 1 |
| Стратегии не проработаны | 0 |

Расчет величины значения критерия для каждого участника производится по формуле:

$$K_i = 0,25 \times B_i / 5, \text{ где:}$$

K_i - значение данного критерия для i -го участника;

0,25 - коэффициент значимости данного критерия;

B_i - присвоенное количество баллов для i -го участника по данному критерию;

Критерий 3: прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства:

Подкритерий 1: прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства.

Ставится начальное условие: ежегодное увеличение выручки от реализации товаров, работ, услуг в денежном выражении не менее чем на 5%. Если прогнозируемые изменения финансовых результатов, ниже уровня установленного начального условия – баллы не начисляются.

Расчет величины значения подкритерия для каждого участника производится по формуле:

$$K_i = 0,25 \times (3 - M) / (B - M)$$

K_i – значение данного подкритерия для i -го участника;

0,25 – коэффициент значимости данного подкритерия;

3 – значение данного подкритерия, содержащегося в заявке;

M – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному подкритерию;

B – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному подкритерию.

Подкритерий 2: прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства.

Ставится начальное условие: увеличение количества рабочих мест не менее чем на 2 единицы в течение 3 лет. Если прогнозируемые изменения количества рабочих мест, ниже уровня установленного начального условия – баллы не начисляются.

Расчет величины значения подкритерия для каждого участника производится по формуле:

$$K_i = 0,25 \times (3 - M) / (B - M)$$

K_i – значение данного подкритерия для i -го участника;

0,25 – коэффициент значимости данного подкритерия;

3 – значение критерия, содержащегося в заявке;

M – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному подкритерию;

B – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному подкритерию.

Общий результат по критерию «прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» определяется как среднее арифметическое значение двух подкритериев:

$$OP = (П1 + П2) / 2$$

Где OP - общий результат по критерию;

$П1$ – итоговая величина по подкритерию 1;

$П2$ - итоговая величина по подкритерию 2.

Критерий 4: срок окупаемости проекта

Ставится начальное условие: срок окупаемости проекта не более 3 лет. Если срок окупаемости проекта выше установленного начального условия – баллы не начисляются.

Расчет величины значения критерия для каждого участника производится по формуле:

$$K_i = 0,25 \times (B - O_i) / (B - M)$$

где K_i – значение данного критерия для i -го участника;

0,25 – коэффициент значимости данного критерия;

B – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному критерию;

M – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе по данному критерию;

O_i – срок окупаемости проекта, представленного i -ым участником.

Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговых величин всех четырех критериев.

Оценка заявки = $A + B + (B1+B2)/2 + G$, где

A – величина по критерию «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)»;

B – величина по критерию «качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства»;

$B1$ – величина по подкритерию «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства»;

$B2$ – величина по подкритерию «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства»;

G – величина по критерию «срок окупаемости проекта».

5.3.2. В качестве начального условия конкурса устанавливаются:

- размер арендной платы;
- размер принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды;
- размер принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса.

5.3.2.1. Начальное условие по размеру арендной платы: рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² площади составляет: 305,00руб. в месяц.

Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам.

При заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах:

а). При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,00 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;

б). При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды:
- со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 152,50 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;
- с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 213,50руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области.

5.3.2.2. Начальное условие по размеру принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды - 100%. Изменение начального значения данного критерия конкурса в конкурсной заявке не предусмотрено.

5.3.2.3. Начальное условие по размеру принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса – пропорционально среди всех участников, заключивших договоры аренды. Изменение начального значения данного критерия конкурса в конкурсной заявке не предусмотрено.

5.4. Порядок определения победителя конкурса.

5.4.1. Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, определяемые в порядке, предусмотренном пунктом 5.3.1. Раздела 1 настоящей конкурсной документации.

5.4.2. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения договора. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер.

5.4.2. В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

5.5. Порядок оформления результатов конкурса.

5.5.1. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором отражаются сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о порядке оценки и о сопоставлении заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (для физических лиц) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоен первый и второй номера. Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в течение дня, следующего после дня окончания проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации.

5.5.2. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте торгов организатором конкурса в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

5.5.3. Любой участник конкурса после размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе вправе направить организатору конкурса в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить участнику конкурса в письменной форме или в форме электронного документа соответствующие разъяснения.

5.5.4. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее трех лет.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Порядок заключения договора аренды.

6.1.1. Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола оценки и сопоставления заявок

передает победителю конкурса один экземпляр указанного протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Не допускается заключение договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

В случае проведения конкурса по нескольким лотам – договор аренды заключается с победителем по каждому лоту. Договор аренды должен быть подписан в срок, указанный в извещении и в Разделе 2 настоящей конкурсной документации. В случае если до установленного конкурсной документацией дня подписания договора аренды победитель конкурса не представил арендодателю договор аренды, подписанный со своей стороны, арендодатель принимает решение об отказе от заключения договора аренды с указанным лицом.

6.1.2. В случае заключения договора аренды в соответствии с п. 5.2.6. Раздела 1 настоящей конкурсной документации не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня принятия арендодателем решения о заключении договора аренды с заявителем, представившим единственную заявку на участие в конкурсе, арендодатель направляет такому участнику конкурса проект договора аренды, включающий условия, определенные решением о заключении договора аренды, конкурсной документацией и представленной таким участником конкурса конкурсной заявкой, а также иные, предусмотренные действующим законодательством, условия. В этом случае договор аренды должен быть подписан участником конкурса и возвращен Арендодателю в пятнадцатидневный срок, исчисляемый со дня подписания протокола рассмотрения заявок. В случае, если участником конкурса не будет представлен арендодателю договор аренды, подписанный со своей стороны в указанный выше срок, арендодатель принимает решение об отказе от заключения договора аренды с таким участником конкурса.

6.1.3. В случае, если после направления арендодателем победителю конкурса, участнику конкурса, для подписания проекта договора аренды установлен факт:

6.1.3.1. проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6.1.3.2. приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

6.1.3.3. предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных конкурсной документацией

арендодатель принимает решение об отказе от заключения договора аренды с таким лицом и в 5 (пятидневный) срок со дня принятия данного решения направляет его такому лицу.

6.1.4. При отказе от заключения договора с победителем конкурса, организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола оценки и сопоставления заявок передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок со дня направления такому участнику конкурса проекта договора аренды и предоставляется организатору конкурса.

В случае если до установленного п. 19 Раздела 2 конкурсной документацией срока подписания договора аренды данный участник конкурса не представил арендодателю договор аренды, подписанный со своей стороны, арендодатель принимает решение об отказе от заключения договора аренды с таким участником конкурса и об объявлении конкурса несостоявшимся.

6.1.5. Договор аренды заключается в письменной форме.

6.2. Заключение договора аренды без проведения конкурса.

Договор аренды может быть заключен без проведения конкурса в случаях, предусмотренных пунктом 5.2.6. Раздела 1 настоящей документации, а также в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА КОНКУРСА

Следующая информация и данные для открытого конкурса на право аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления дополняют и/или изменяют положения [Раздела 1](#). «Общие условия проведения конкурсов». При возникновении противоречия положения Раздела 2. «Информационная карта конкурса» имеют приоритет над положениями [Раздела 1](#). «Общие условия проведения конкурса».

| № п/п | ИНФОРМАЦИЯ О КОНКУРСЕ | |
|-------|---|---|
| 1. | <p>Наименование, место нахождения, почтовый адрес, реквизиты счетов, номера телефонов арендодателя (организатора конкурса), адрес его официального сайта в сети "Интернет", данные должностных лиц.</p> | <p>Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Адрес (место нахождения): 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 Телефон/факс: (8443) 21-57-81; (8443) 21-57-80 e-mail: gauvobi@volganet.ru Сайт www.vinkub.ru Директор Крылов Александр Владимирович Реквизиты счетов: ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001 Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83</p> |
| 2. | <p>Контактное лицо, номера телефонов:</p> | <p>Комасина Галина Петровна, тел.: (8443) 21-57-83</p> |
| 3. | <p>Объект договора аренды (состав и описание, в том числе технико-экономические показатели объекта договора аренды)</p> | <p>Лот №1: 1-й этаж, комната 36, площадь – 12,10 м² Лот №2: 1-й этаж, комната 25, площадь – 46,10 м² Лот №3: 1-й этаж, комната 16, площадь – 12,20 м² Лот №4: 1-й этаж, комната 14, площадь – 14,10 м² Лот №5: 1-й этаж, комната 24, площадь – 21,50 м² Лот №6: 1-й этаж, комната 35, площадь – 13,00 м² Лот №7: 1-й этаж, комната 40, площадь – 20,90 м² Лот №8: 1-й этаж, комната 42, площадь – 20,00 м² Лот №9: 2-й этаж, комната 7, площадь – 11,60 м² Лот №10: 2-й этаж, комната 21, площадь – 22,80 м² Лот №11: 2-й этаж, комната 25, площадь – 13,70 м² Лот №12: 2-й этаж, комната 28, площадь – 12,60 м² Лот №13: 3-й этаж, комната 20, площадь – 23,00 м² Лот №14: 3-й этаж, комната 22, площадь – 17,10 м² Лот №15: 3-й этаж, комната 19, площадь – 22,20 м² Лот №16: 3-й этаж, комната 18, площадь – 19,40 м² Лот №17: 3-й этаж, комната 17, площадь – 25,00 м² Лот №18: 3-й этаж, комната 15, площадь – 22,70 м² Лот №19: 3-й этаж, комната 14, площадь – 22,70 м² Лот №20: 3-й этаж, комната 13, площадь – 21,80 м² Лот №21: 3-й этаж, комната 12, площадь – 21,20 м² Лот №22: 3-й этаж, комната 11, площадь – 70,20 м² Лот №23: 3-й этаж, комнаты 9,10, площадь – 20,40 м² Лот №24: 3-й этаж, комната 37, площадь – 18,80 м² Лот №25: 3-й этаж, комната 36, площадь – 25,10 м² Лот №26: 3-й этаж, комната 35, площадь – 21,70 м² Лот №27: 3-й этаж, комнаты 28, площадь – 14,10 м² Лот №28: 3-й этаж, комната 25, площадь – 13,00 м² Лот №29: 3-й этаж, комната 21, площадь – 22,40 м² Лот №30: 4-й этаж, комната 13, площадь – 21,30 м² Лот №31: 4-й этаж, комната 28, площадь – 14,10 м² Лот №32: 4-й этаж, комната 26, площадь – 14,20 м² Лот №33: 4-й этаж, комната 25, площадь – 13,70 м² Лот №34: 4-й этаж, комнаты 14,15,16,17,18,19, площадь – 179,60 м²</p> |
| 4. | <p>Срок действия договора аренды</p> | <p>11 (одиннадцать) месяцев.</p> |
| 5. | <p>Требования к участникам конкурса:</p> | <p>В настоящем конкурсе допускаются субъекты малого предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям ФЗ от 27.07.2007 № 209-ФЗ, осуществляющие свою деятельность на территории Волгоградской области. К участникам конкурса устанавливаются следующие требования: - является субъектом малого предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом от 27.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»; - зарегистрирован и осуществляет свою деятельность на территории Волгоградской области; - срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает три года; - не осуществляет следующие виды деятельности: финансовые, страховые услуги; розничная или оптовая торговля, строительство, включая ремонтно-строительные работы; услуги адвокатов, нотариат; ломбарды; бытовые услуги; услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств; распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах; оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов; медицинские и ветеринарные услуги; общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний, размещенных в нем); операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг; производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий; добыча и реализация полезных ископаемых; игорный бизнес. - не являются инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами; - не являются участниками соглашений о разделе продукции; - не являются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.</p> |
| 6. | <p>Критерии конкурса и параметры критериев конкурса</p> | <p>По всем лотам используются в совокупности следующие критерии оценки заявок на участие в конкурсе: а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами); б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства; в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>г) срок окупаемости проекта. При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из данных критериев конкурса, составляет 0,25. Критерии и параметры конкурса, методика расчета приведены в п.п. 5.3.1. п. 5. Раздела 1 конкурсной документации В качестве начального условия конкурса устанавливаются:</p> <p>1) размер арендной платы. Начальное условие по размеру арендной платы: рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² площади составляет: 306,00 руб. в месяц. Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам. При заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах:</p> <p>а) При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,40 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;</p> <p>б) При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 153,00 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; - с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 214,20 руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; <p>2) размер принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды;</p> <p>3) размер принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса; Начальное условие по размеру принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды - 100%. Изменение начального значения критерия конкурса в конкурсной заявке не предусмотрено. Начальное условие по размеру принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса – пропорционально среди всех участников, заключивших договоры аренды. Изменение начального значения критерия конкурса в конкурсной заявке не предусмотрено.</p> |
| 7. | Перечень документов и материалов и формы их представления заявителями, участниками конкурса | <p>Вместе с заявкой участником конкурса представляются следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения и документы о претенденте на участие в конкурсе по формам, приведенным в Разделе 3 настоящей конкурсной документации; - сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе: <p>а) описание преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);</p> <p>б) проработка маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;</p> <p>в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;</p> <p>г) срок окупаемости проекта.</p> <p>Вышеуказанные сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе, могут быть предоставлены одним документом, оформленным в виде бизнес-плана. Сведения, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе, в бизнес-плане оформляются отдельными разделами. Бизнес-план должен быть разработан не менее чем на три года. Наименование и содержание бизнес-плана должно соответствовать основному виду деятельности субъекта малого предпринимательства, указанному в выписке из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);</p> <p>-полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) или нотариально заверенную копию такой выписки, в том числе с использованием интернет-сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа» Федеральной налоговой службы России (https://service.nalog.ru/vyp/, https://www.nalog.ru/rn34/);</p> <ul style="list-style-type: none"> - копия паспорта гражданина Российской Федерации физического лица, назначенного на должность директора, либо зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя; - 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 конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности, копию паспорта гражданина Российской Федерации доверенного лица. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица. - 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 Российской Федерации об административных правонарушениях. Заявитель вправе предоставить иные документы и сведения, находящиеся в распоряжении иных государственных органов и организаций. |
| 8. | Срок опубликования извещения о проведении конкурса, внесения изменений в конкурсную документацию и отказе от проведения конкурса | Извещение о проведении конкурса размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, подаваемыми заявителями. Учреждение, являясь организатором конкурса, по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней. Учреждение, являясь организатором конкурса, вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Извещение об отказе от проведения конкурса размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения Учреждение, являясь организатором конкурса, вскрывает (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя) конверты с заявками на участие в конкурсе и направляет соответствующие уведомления всем заявителям. |
| 9. | Порядок представления заявок на участие в конкурсе и требования, предъявляемые к ним | Заявка на участие в конкурсе, которую представляет претендент на участие в конкурсе в соответствии с требованиями конкурсной документации, должна быть подготовлена по формам, размещенным в Разделе 3 настоящей конкурсной документации. При подготовке заявки на участие в конкурсе и документов, прилагаемых к заявке, не допускается применение факсимильных подписей. Сведения, которые содержатся в заявке на участие в конкурсе и документах, представленных вместе с заявкой, не должны допускать двусмысленных толкований. При описании условий и предложений заявителя должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов. Все документы, представленные заявителями, должны быть подписаны руководителями (уполномоченными лицами) и скреплены соответствующей печатью. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, парафированных (завизированных) лицами, подписавшими заявку на участие в конкурсе (или лицами, действующими по доверенности). Все экземпляры документации должны иметь четкую печать текстов. Все документы, представляемые заявителями в составе заявки на участие в конкурсе, должны быть заполнены по всем пунктам. |
| 10. | Место и срок представления заявок на участие в конкурсе (даты и время начала и истечения этого срока) | Заявки на участие в конкурсе представляются по месту нахождения организатора конкурса со дня, следующего за днем размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru сообщения о проведении конкурса. Срок подачи заявок на участие в конкурсе – с 08.30 часов с «15» ноября 2017 года до 10-00 часов «19» декабря 2017 года (по московскому времени). |
| 11. | Порядок, место и срок предоставления конкурсной документации | С «14» ноября 2017 года с момента опубликования на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru сообщения о проведении открытого конкурса организатор конкурса, на основании поданного в письменной форме заявления, в том числе в форме электронного документа любого заинтересованного лица предоставляет такому лицу в письменной форме, или в форме электронного документа конкурсную документацию в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления. Плата за предоставление конкурсной документации не предусмотрена. |
| 12. | Порядок предоставления разъяснений положений конкурсной документации | Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса направляет в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. |
| 13. | Размер арендной платы, форма, порядок и сроки ее внесения | Арендная плата вносится ежемесячно равными частями в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет: ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001 Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83 Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м ² площади составляет: 306,00 руб. в месяц. Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>нежилых помещений в здании заводоуправления с пристройкой расположенного по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах:</p> <p>1. При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,40 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области;</p> <p>2. При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 153,00 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; - с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 214,20 руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области. <p>Размер арендной платы может быть пересмотрен в случае централизованного изменения цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами РФ. После заключения договора аренды его цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.</p> |
| 14. | Порядок и срок изменения и (или) отзыва заявок на участие в конкурсе | Заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку на участие в конкурсе в любое время до истечения срока представления в конкурсную комиссию заявок на участие в конкурсе. Изменение заявки на участие в конкурсе или уведомление о ее отзыве считается действительным, если такое изменение или такое уведомление поступило в конкурсную комиссию до истечения срока представления заявок на участие в конкурсе. |
| 15. | Порядок, место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе | Конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются конкурсной комиссией по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, офис 2-13, в 10-00 часов (по московскому времени «19» декабря 2017 года в порядке, определенном п.п. 5.1. п. 5. раздела 1 конкурсной документации. |
| 16. | Порядок и срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе | Предварительный отбор участников конкурса проводится конкурсной комиссией в соответствии с п.п. 5.2. п. 5. Раздела 1 конкурсной документации, в установленном конкурсной документацией порядке. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцать дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Дата подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе – в день окончания рассмотрения заявок. |
| 17. | Порядок определения победителя конкурса, дата подписания протокола рассмотрения и оценки конкурсных заявок | <p>Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, определяемые в порядке, предусмотренном п. 5.4. Раздела 1 настоящей конкурсной документации.</p> <p>В случае, если две и более конкурсных заявки содержат равные наилучшие условия, победителем конкурса признается участник конкурса, раньше других указанных участников конкурса представивший в конкурсную комиссию конкурсную заявку.</p> <p>Решение об определении победителя конкурса оформляется протоколом оценки и сопоставления конкурсных заявок, в котором указываются сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок; – об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены; – о порядке оценки и сопоставлении заявок на участие в конкурсе; – о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (для физических лиц) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоен первый и второй номера. <p>Срок оценки и сопоставления конкурсных заявок – не более десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.</p> |
| 18. | Срок подписания протокола о результатах проведения конкурса | Конкурсной комиссией не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения и оценки конкурсных заявок подписывается протокол о результатах проведения конкурса. |
| 19. | Срок подписания договора аренды | <p>Учреждение в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола оценки и сопоставления заявок (либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае признания участником конкурса только одного заявителя) направляет победителю (либо единственному участнику) конкурса один экземпляр указанного протокола, проект договора аренды, включающий в себя условия этого договора, определенные решением о заключении договора аренды, конкурсной документацией и представленным победителем конкурса конкурсным предложением, а также иные условия, предусмотренные действующим законодательством. Договор аренды должен быть подписан победителем (единственным участником) конкурса и возвращен организатору конкурса не позднее 15 (пятнадцати) дней со дня подписания членами конкурсной комиссии указанного выше протокола.</p> <p>В случае отказа от заключения договора аренды с победителем конкурса, либо уклонением от подписания договора аренды победителем конкурса, договор аренды должен быть подписан участником конкурса, конкурсная заявка которого по результатам рассмотрения и оценки конкурсных заявок содержит лучшие условия, следующие после условий, предложенных победителем конкурса, – не позднее 10 (десяти) дней со дня направления такому участнику конкурса проекта договора аренды.</p> |
| 20. | Заключение договора аренды без проведения конкурса | <p>В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3, Арендодатель вправе заключить договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>действия настоящего договора;</p> <ul style="list-style-type: none">- договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности;- договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;- срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации. <p>Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none">- принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;- наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;- срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года. |
|--|--|---|

3.2. ФОРМЫ ЗАЯВКИ, предоставляемой для участия в конкурсе

3.2.1. Форма заявки юридического лица.

На бланке организации

ЗАЯВКА

на участие в открытом конкурсе « _____ » _____ 20__ г. по лоту № _____

Изучив конкурсную документацию на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», а также применимые к данному конкурсу законодательство и нормативно-правовые акты _____

(фирменное наименование организации заявителя)

в лице, _____

(наименование должности, Ф.И.О руководителя)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, указанных в сообщении о проведении конкурса и конкурсной документации, и направляет настоящую заявку.

1. Мы согласны заключить договор аренды в соответствии с требованиями конкурсной документации и на условиях, указанных в проекте договора аренды, который является неотъемлемой частью конкурсной документации.
2. Мы ознакомлены с информацией, содержащейся в конкурсной документации. Объект недвижимости осмотрен.
3. Мы также подтверждаем свое согласие с условиями договора аренды, принимаем все требования конкурсной документации, регламентирующей порядок проведения конкурса.
4. Заявляем, что в отношении _____

(фирменное наименование организации)

отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности, не проводится процедура ликвидации.

5. Настоящим гарантируем достоверность приведенной нами в заявке информации и подтверждаем право Арендодателя, конкурсной комиссии запрашивать у нас, в уполномоченных органах власти и у упомянутых в нашей заявке юридических и физических лиц информацию, уточняющую представленные нами в ней сведения, в том числе сведения о соисполнителях.

6. По существу Конкурса предлагаем:

Таблица предложений по предмету Конкурса.

| № | Требования и условия конкурса | Предложения претендента* |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Заключить договор аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», на 11 (одиннадцать) месяцев, исходя из площади и арендной платы за имущество, расположенное по адресу: (адрес указывается согласно лоту) по цене: рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м ² площади составляет: 306,00 руб. в месяц. Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам. В размере (размер арендной платы указывается с учетом ранее заключенных договоров аренды офисных помещений бизнес - инкубатора): а) При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,40 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; б) При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды: - со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 153,00 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; - с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 214,20 руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области. | |
| 2. | Размер принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды | |
| 3. | Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с существующими нормами пожарной безопасности, действующими в Российской Федерации | |
| 4. | Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в Российской Федерации | |
| 5. | Обеспечение оснащения объекта договора аренды только сертифицированным, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, технологическим и инженерным оборудованием, при необходимости. | |
| 6. | Обеспечение вида деятельности, осуществляемого арендатором на объекте аренды | |
| 7. | Размер принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса | |
| 8. | Иное по предложению Претендента | |

(* Мнение претендента должно быть изложено в виде ответа отдельно по каждому пункту, и может включать кроме ясно выраженного «согласия»/«несогласия», конструктивные предложения участника по содержанию каждого пункта).

7. В случае если по итогам конкурса Арендодатель предложит нам заключить договор, мы берем на себя обязательства подписать договор аренды с Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями нашей заявки.

8. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора аренды, если наши предложения будут лучшими после предложений победителя конкурса, мы обязуемся подписать данный договор в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями нашей заявки.

9. Настоящей заявкой подтверждаем, что подача заявки на участие в конкурсе является акцептом публичной оферты и выражаем согласие на передачу и обработку (совершаемую с использованием средств автоматизации или без использования таких средств), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) организатором конкурса, в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 04.07.2016 № 29-н «Об утверждении Положения о порядке согласования комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области передачи в аренду или безвозмездное пользование государственного имущества Волгоградской области, закрепленного за государственными

унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и за государственными учреждениями на праве оперативного управления», сведений о _____ и его персональные данные,

фирменное наименование заявителя

содержащиеся в документах, предоставленных в составе настоящей заявки на участие в открытом конкурсе, третьей стороне: комитету экономической политики и развития Волгоградской области; комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

10. Юридический и фактический адреса/место жительства _____
телефон _____, факс _____.

11. Корреспонденцию в наш адрес просим направлять по адресу: _____.

12. Неотъемлемой частью настоящей заявки являются:

Документы согласно описи – на _____ листах

13. Настоящей заявкой подтверждаем, что Заявитель соответствует условиям Конкурса, в частности условиям, предъявляемым Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации к получателям государственной поддержки.

14. Заявитель уведомлен о том, что представленные на Конкурс документы и сведения могут быть проверены с использованием Системы межведомственного электронного взаимодействия.

Участник размещения заказа (уполномоченный представитель) _____
м.п. _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

3.2.2. Форма заявки индивидуального предпринимателя

На бланке организации

ЗАЯВКА на участие в открытом конкурсе « _____ » _____ 20__ г. по лоту № _____

Изучив конкурсную документацию на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», а также применимые к данному конкурсу законодательство и нормативно-правовые акты я индивидуальный предприниматель _____, направляю настоящую заявку и заявляю о своем

(Ф.И.О. заявителя)

согласие принять участие в конкурсе на условиях, указанных в сообщении о проведении конкурса и конкурсной документации, и направляю настоящую заявку.

1. Мы согласны заключить договор аренды в соответствии с требованиями конкурсной документации и на условиях, указанных в проекте договора аренды, который является неотъемлемой частью конкурсной документации.

2. Мы ознакомлены с информацией, содержащейся в конкурсной документации. Объект недвижимости осмотрен.

3. Мы также подтверждаем свое согласие с условиями договора аренды, принимаем все требования конкурсной документации, регламентирующей порядок проведения конкурса.

4. Настоящей заявкой подтверждаю, что в отношении меня индивидуального предпринимателя _____ отсутствуют

(Ф.И.О. заявителя) решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, отсутствуют решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Настоящим гарантируем достоверность приведенной нами в заявке информации и подтверждаем право Арендодателя, конкурсной комиссии запрашивать у нас, в уполномоченных органах власти и у упомянутых в нашей заявке юридических и физических лиц информацию, уточняющую представленные нами в ней сведения, в том числе сведения о соисполнителях.

6. По существу Конкурса предлагаю:

Таблица предложений по предмету Конкурса.

| № | Требования и условия конкурса | Предложения претендента* |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Заключить договор аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», на 11 (одиннадцать) месяцев, исходя из площади и арендной платы за имущество, расположенное по адресу: (адрес указывается согласно лоту) по цене: рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м ² площади составляет: 306,00руб. в месяц. Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам. В размере (размер арендной платы указывается с учетом ранее заключенных договоров аренды офисных помещений бизнес - инкубатора): а) При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 122,40 руб. в месяц, что составляет 40% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; б) При заключении договора с участником конкурса, с которым ранее были заключены договора аренды: - со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 153,00 руб. в месяц, что составляет 50% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области; - с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 214,20 руб. в месяц, что составляет 70% от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области. | |
| 2. | Размер принимаемых на себя арендатором расходов на эксплуатацию объекта договора аренды | |
| 3. | Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с существующими нормами пожарной безопасности, действующими в Российской Федерации | |
| 4. | Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в Российской Федерации | |
| 5. | Обеспечение оснащения объекта договора аренды только сертифицированным, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, технологическим и инженерным оборудованием, при необходимости. | |
| 6. | Обеспечение вида деятельности, осуществляемого арендатором на объекте аренды | |
| 7. | Размер принимаемых на себя арендатором расходов на проведение конкурса | |
| 8. | Иное по предложению Претендента | |

(* Мнение претендента должно быть изложено в виде ответа отдельно по каждому пункту, и может включать кроме ясно выраженного «согласия»/«несогласия», конструктивные предложения участника по содержанию каждого пункта).

7. В случае если по итогам конкурса Арендодатель предложит нам заключить договор, мы берем на себя обязательства подписать договор аренды с Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями нашей заявки.

8. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора аренды, если наши предложения будут лучшими после предложений победителя конкурса, мы обязуемся подписать данный договор в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями нашей заявки.

9. Настоящей заявкой подтверждаю, что подача заявки на участие в конкурсе является акцептом публичной оферты и выражаю согласие на передачу и обработку (совершаемую с использованием средств автоматизации или без использования таких средств), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) организатором конкурса, в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 04.07.2016 № 29-н «Об утверждении Положения о порядке согласования комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области передачи в аренду или безвозмездное пользование государственного имущества Волгоградской области, закрепленного за государственными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и за государственными учреждениями на праве оперативного управления», моих персональных данных и сведений, содержащихся в документах, предоставленных в составе настоящей заявки

на участие в открытом конкурсе, третьей стороне: комитету экономической политики и развития Волгоградской области; комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

10. Юридический и фактический адреса/место жительства _____
телефон _____, факс _____,

11. Корреспонденцию в наш адрес просим направлять по адресу: _____.

12. Неотъемлемой частью настоящей заявки являются:

Документы согласно описи – на _____ листах

13. Настоящей заявкой подтверждаем, что Заявитель соответствует условиям Конкурса, в частности условиям, предъявляемым Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации к получателям государственной поддержки.

14. Заявитель уведомлен о том, что представленные на Конкурс документы и сведения могут быть проверены с использованием Системы межведомственного электронного взаимодействия.

Участник размещения заказа (уполномоченный представитель) _____

м.п.

(подпись)

3.3. ФОРМА ДОВЕРЕННОСТИ,

подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя

На бланке организации

ДОВЕРЕННОСТЬ № _____

г. _____
(наименование населенного пункта) (прописью число, месяц и год выдачи доверенности)

Претендент на участие в конкурсе/Участник конкурса:

_____ (фирменное наименование Участника размещения заказа - юридического лица, ИНН, ОГРН, местонахождение)

в лице _____, (должность, фамилия, имя, отчество единоличного исполнительного органа)

действующего на основании _____ (наименование документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа организации - Участника размещения заказа)

доверяет _____ (фамилия, имя, отчество, должность)

паспорт серии _____ № _____ выдан _____

« _____ » _____ года, далее именуемому «Представитель», представлять интересы _____ (фирменное наименование Участника

_____ размещения заказа - юридического лица)

на открытом конкурсе на право заключить договор аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» на праве оперативного управления и расположенного по адресу: (адрес указывается согласно лоту)

В целях выполнения данного поручения Представитель уполномочен:

- представлять конкурсной комиссии необходимые документы;
- представлять интересы Претендента на участие в конкурсе/Участника конкурса при вскрытии конвертов с заявками/конкурсными предложениями;
- давать разъяснения конкурсной комиссии по поводу заявки на участие в конкурсе/конкурсного предложения, поданной от имени Претендента на участие в конкурсе/Участника конкурса;
- подписывать и получать от имени Претендента на участие в конкурсе/Участника конкурса все документы, связанные с выполнением настоящего поручения, включая (за исключением)¹ договор(а) аренды, заключаемый(ого) по результатам проведения конкурса.

Подпись _____ (Подпись удостоверяемого) _____ (Ф.И.О. удостоверяемого) удостоверяю.

Доверенность действительна до « _____ » _____ 20__ г.

Руководитель организации _____ (подпись.) (_____ (расшифровка подписи))

м.п.

3.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ,
необходимые к предоставлению с заявкой на участие в конкурсе от юридического лица

| | | |
|------|---|--|
| 1. | Полное и сокращенное наименования участника и его организационно-правовая форма: <i>(на основании Учредительных документов установленной формы (устав, положение, учредительный договор))</i> | |
| 2. | Фамилия, имя, отчество руководителя | |
| 3. | Фамилия, имя, отчество главного бухгалтера | |
| 4. | Местонахождение участника | |
| 5. | Почтовый адрес участника | |
| 6. | Регистрационные данные: | |
| 6.1. | Дата, место и орган регистрации | |
| 6.2. | Срок деятельности организации (с учетом правопреемственности) | |
| 6.3. | ИНН участника | |
| 6.4. | КПП участника | |
| 6.5. | ОГРН участника | |
| 6.6. | ОКПО участника | |
| 7. | Банковские реквизиты: | |
| 8. | Род деятельности по ОКВЭД: | |
| 9. | Численность работников: | |
| 10. | Контактные телефоны | |
| 11. | Адрес электронной почты | |
| 12. | Выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета НДС, акцизов и иных обязательных платежей) в рублях на дату подачи заявки | |
| 13. | Налоговые платежи, уплаченные в бюджетную систему РФ в рублях, на дату подачи заявки | |

Мы, нижеподписавшиеся, заверяем правильность всех данных, указанных в сведениях о заявителе.

В подтверждение вышеприведенных данных к анкете прикладываются следующие документы:

1. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе);
2. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе);
3. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе).

Руководитель организации

_____ (подпись)

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

3.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ,
необходимые к предоставлению с заявкой на участие в конкурсе от физического лица, индивидуального предпринимателя

| | | |
|------|---|--|
| 1. | Фамилия, имя, отчество (полностью) | |
| 2. | Паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан) | |
| 3. | Адрес прописки | |
| 4. | Адрес проживания | |
| 5. | Регистрационные данные: | |
| 5.1. | Дата, место и орган регистрации | |
| 5.2. | Срок деятельности (с учетом правопреемственности) | |
| 5.3. | ИНН | |
| 5.4. | ОГРНИП | |
| 6. | Банковские реквизиты: | |
| 7. | Род деятельности по ОКВЭД: | |
| 8. | Численность работников: | |
| 9. | Контактные телефоны | |
| 10. | Адрес электронной почты | |
| 11. | Выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета НДС, акцизов и иных обязательных платежей) в рублях на дату подачи заявки | |
| 12. | Налоговые платежи, уплаченные в бюджетную систему РФ в рублях, на дату подачи заявки | |

Я, _____, нижеподписавшийся, заверяю правильность всех данных, указанных в сведениях о заявителе.

В подтверждение вышеприведенных данных к сведениям прикладываются следующие документы:

1. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе);
2. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе);
3. _____ (название документа) _____ (количество страниц в документе).

Индивидуальный предприниматель _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) _____

М.П.

3.6. УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТЗЫВЕ ЗАЯВКИ

(заполняется юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем)

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(наименование организации заявителя)

в лице _____
(наименование должности руководителя, его Ф.И.О.)

действующего на основании _____

(заполняется физическим лицом)

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(Ф.И.О. заявителя)

Документ, удостоверяющий личность _____

Серия _____ № _____ выдан « _____ » _____

_____ (кем выдан)

место регистрации, адрес _____

отзываем заявку на участие в открытом конкурсе « _____ » _____ 20__ г. на право заключения договора аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

Регистрационный номер заявки по журналу _____.

Дата подачи заявки « _____ » _____ 20__ года. Время подачи _____ час. _____ мин.

Способ подачи _____

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(должность и подпись заявителя или его полномочного представителя)

м.п.

« _____ » _____ 20__ г.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 1

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 36 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 12,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 12,10 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 36 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

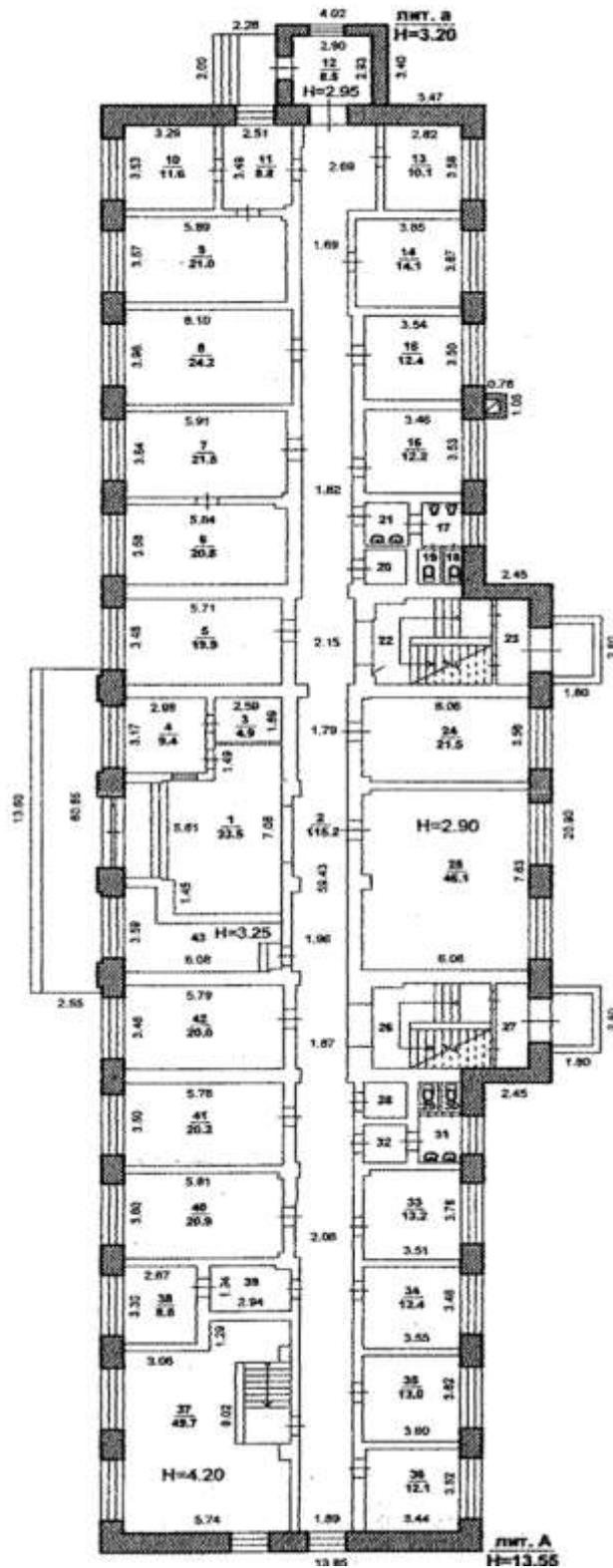
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 2

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

№ _____

г. Волжский

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 25 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 46,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1. Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомочном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещения приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным

уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имуущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имууществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ____ от ____ за ____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производятся не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имуеществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перелдки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

- 5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;
- 5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;
- 5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имушества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;
- 5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;
- 5.5.6. непредставление Арендодателем Имушества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;
- 5.5.7. наличие недостатков в Имушестве, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имушества;
- 5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имушества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;
- 5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.
- 5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.
- 5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:
- 5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.
- 5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;
- 5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;
- 5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.
- 5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:
- 5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;
- 5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору
- 6.3. Если Имушество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имушества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имушества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имушества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4. Если состояние Имушества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имушества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.
- 6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имушество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.
- 6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имушества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.
- 6.7. В случае использования Имушества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имушества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.
- 6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).
- 6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.
- 7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имушества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).
- 7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.
- 7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.
- 7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« _____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 46,10 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 25 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

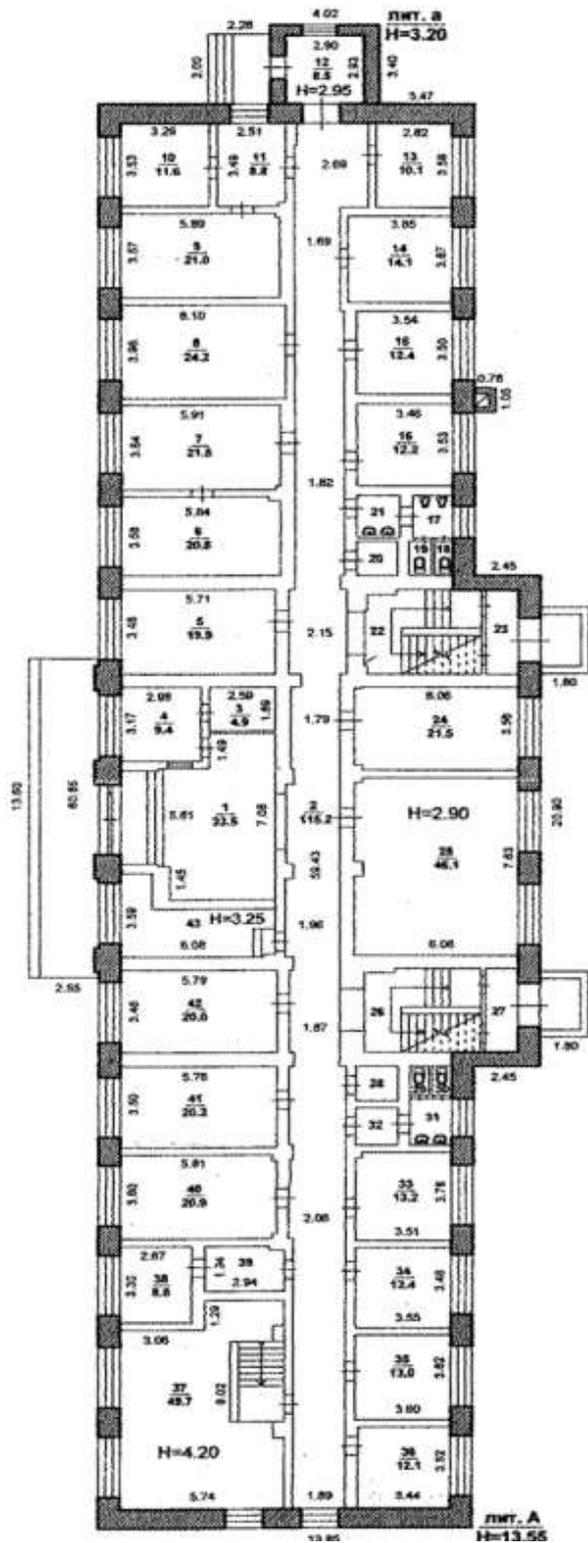
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 3

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 16 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 12,20 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г.

Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 12,20 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 16 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

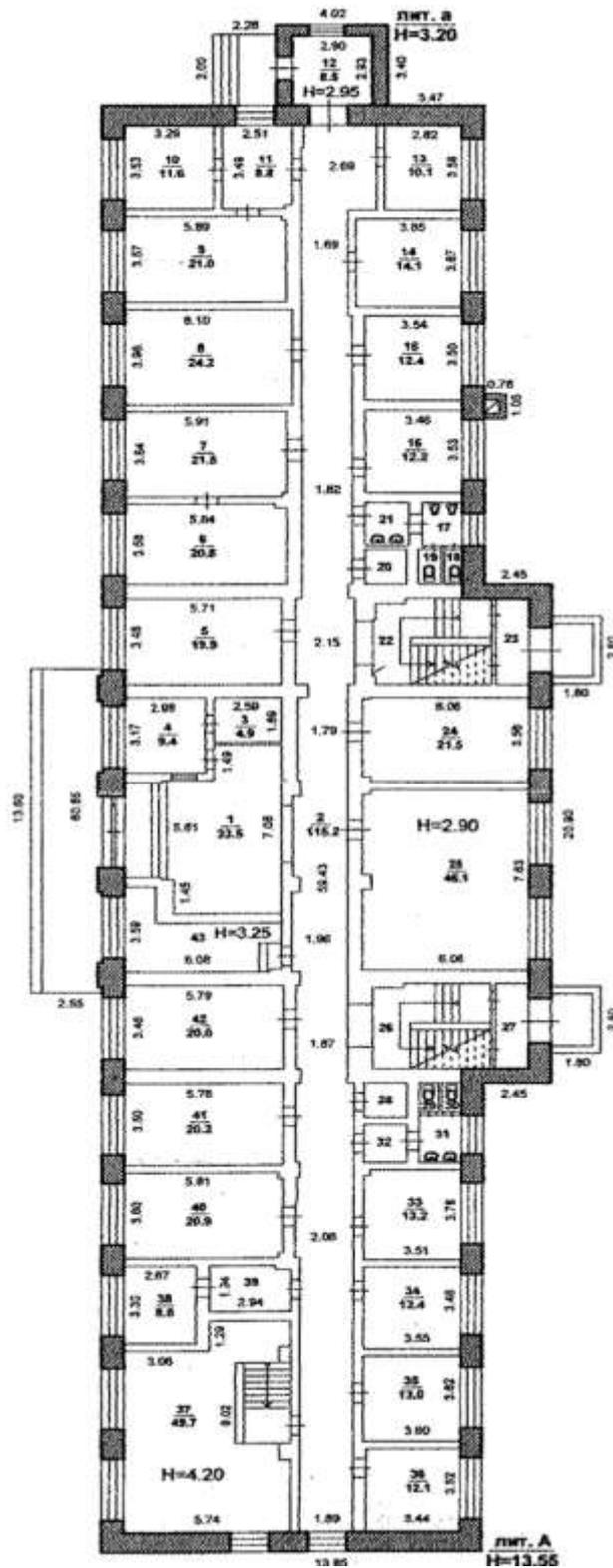
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 4

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 14 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 14,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г.

Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 14,10 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 14 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

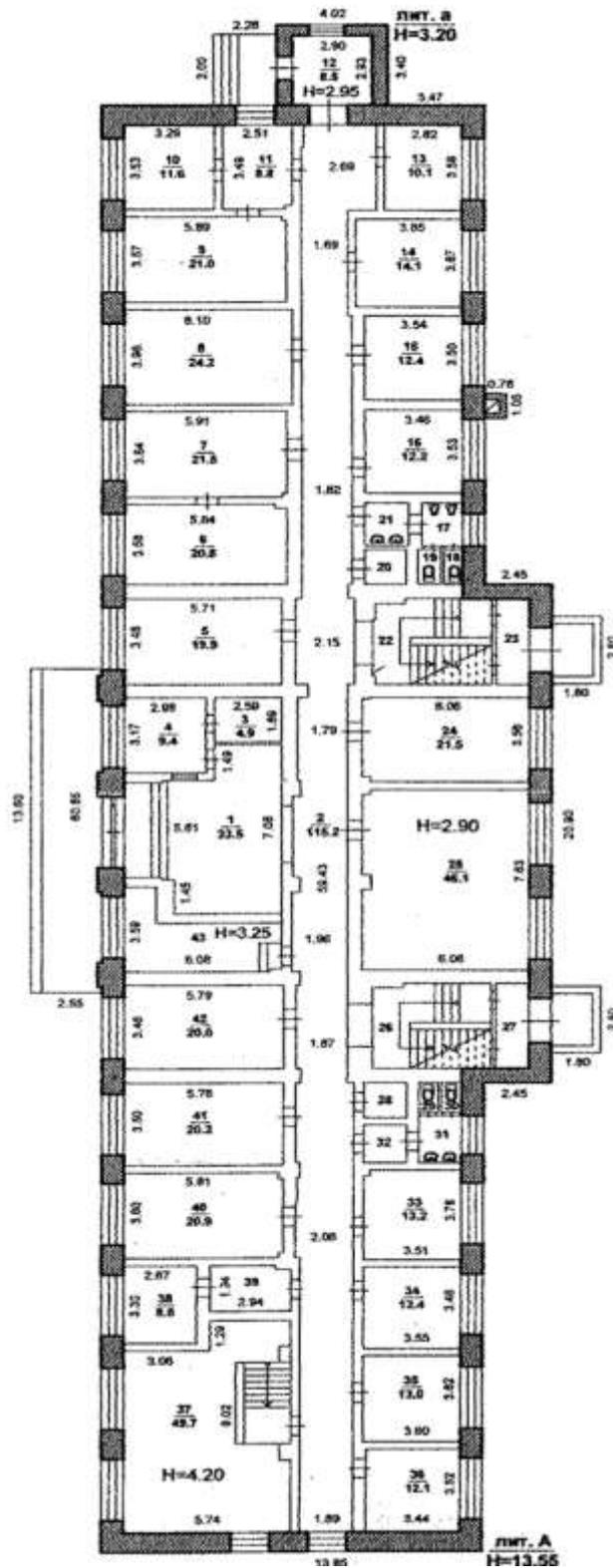
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 5

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 24 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 21,50 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечения в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 21,50 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 24 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

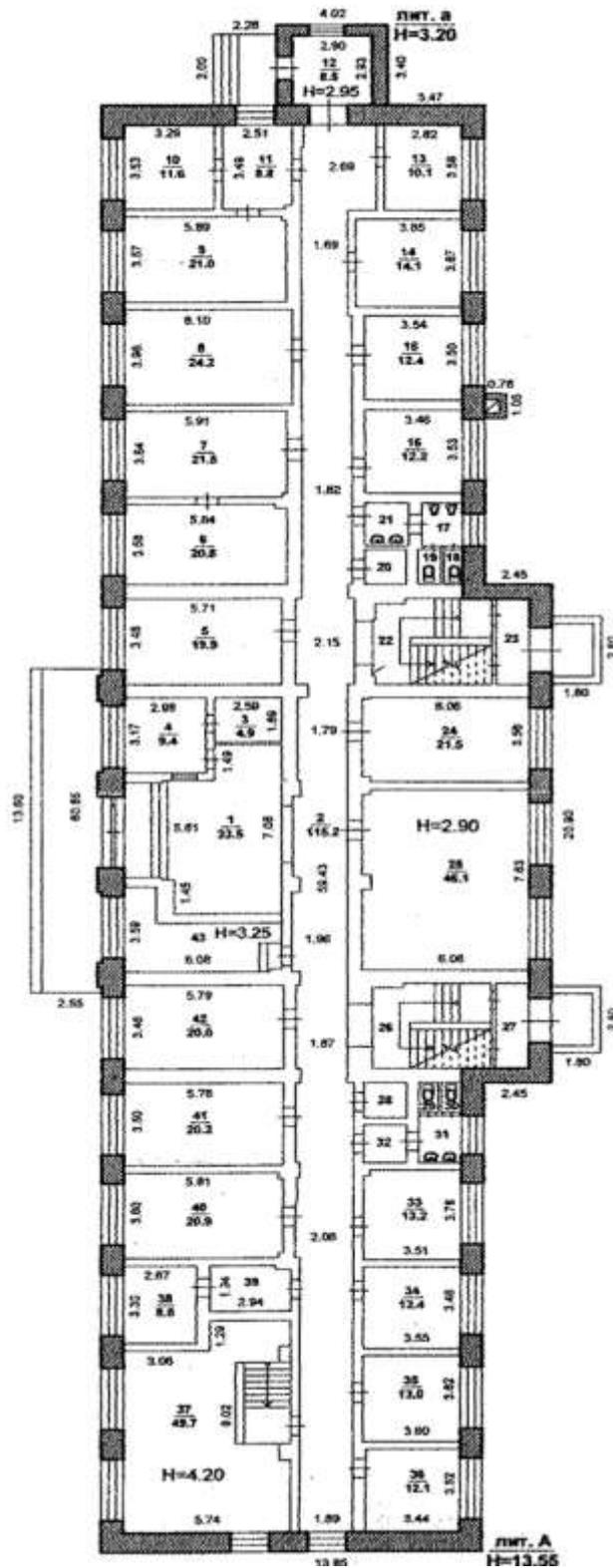
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 6

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 35 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 13,00 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имууществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производятся не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендованное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 13,00 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 35 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

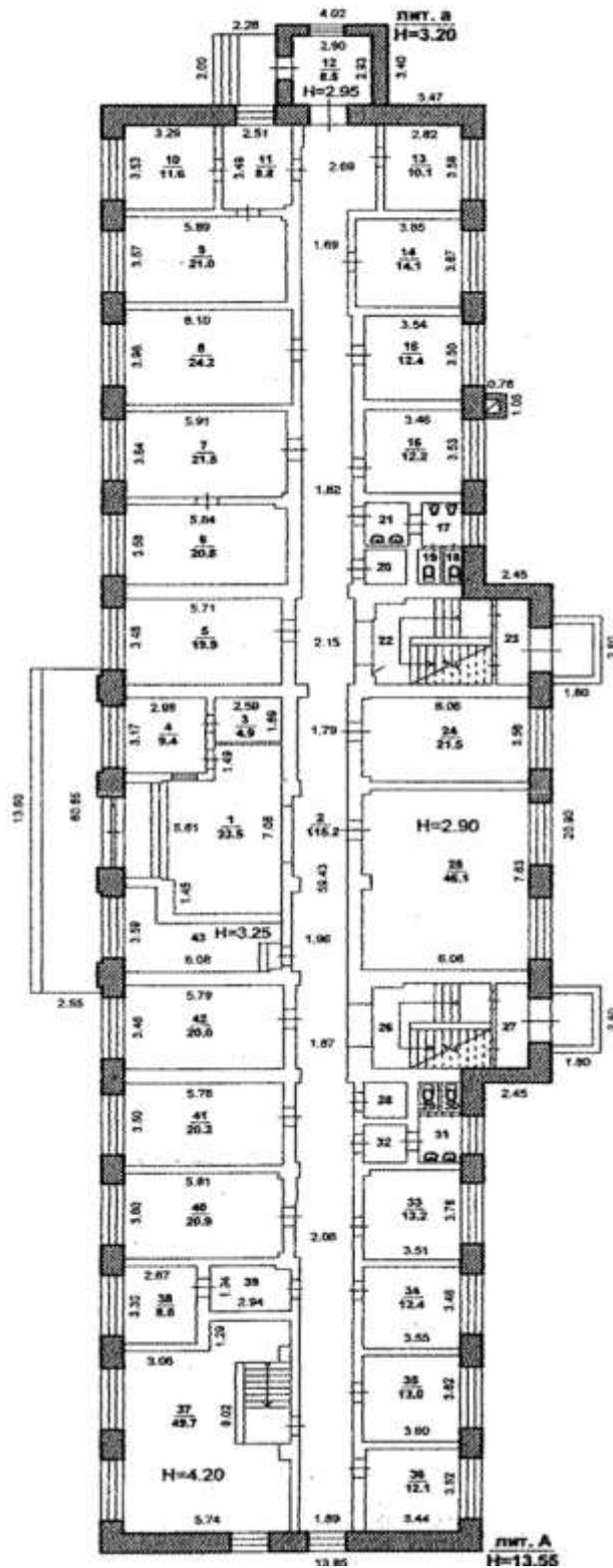
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 7

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 40 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 20,90 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечения в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имууществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 20,90 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 40 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

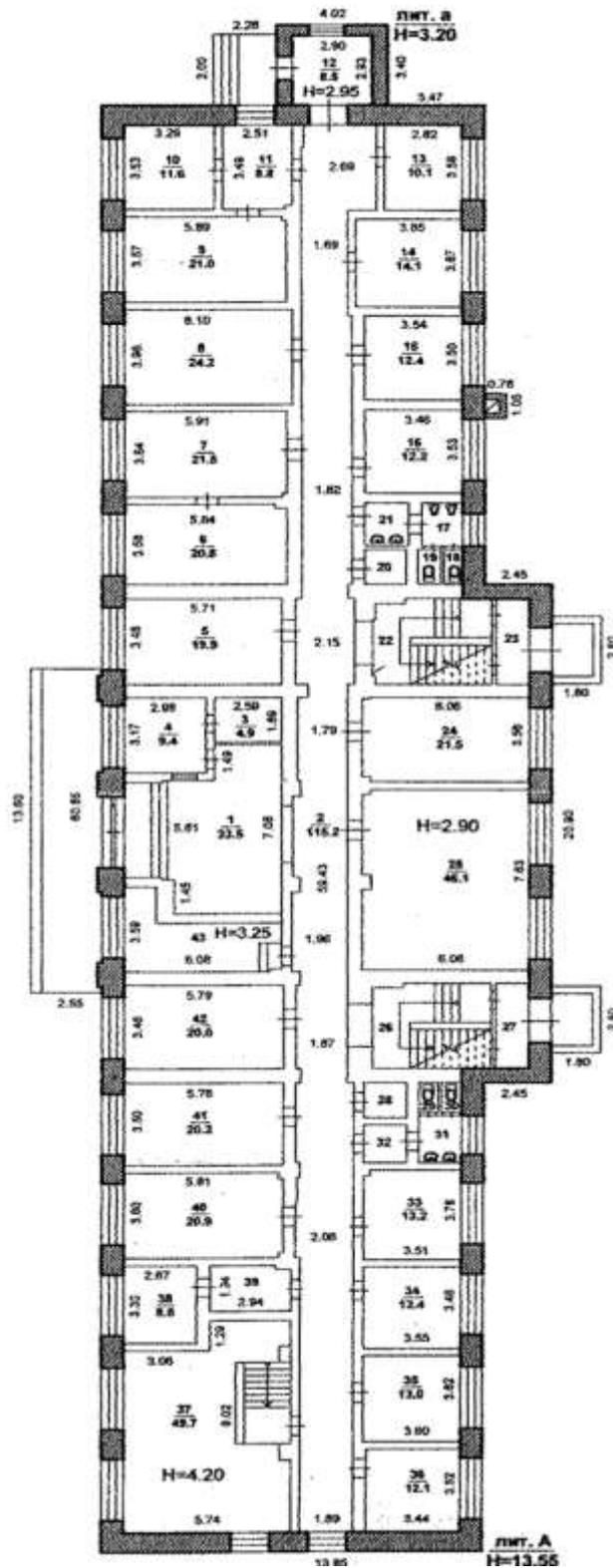
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224284431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в ФГИС/ИНН №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 8

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 1-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 42 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 20,00 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанный со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 20,00 | Помещение на 1-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 42 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

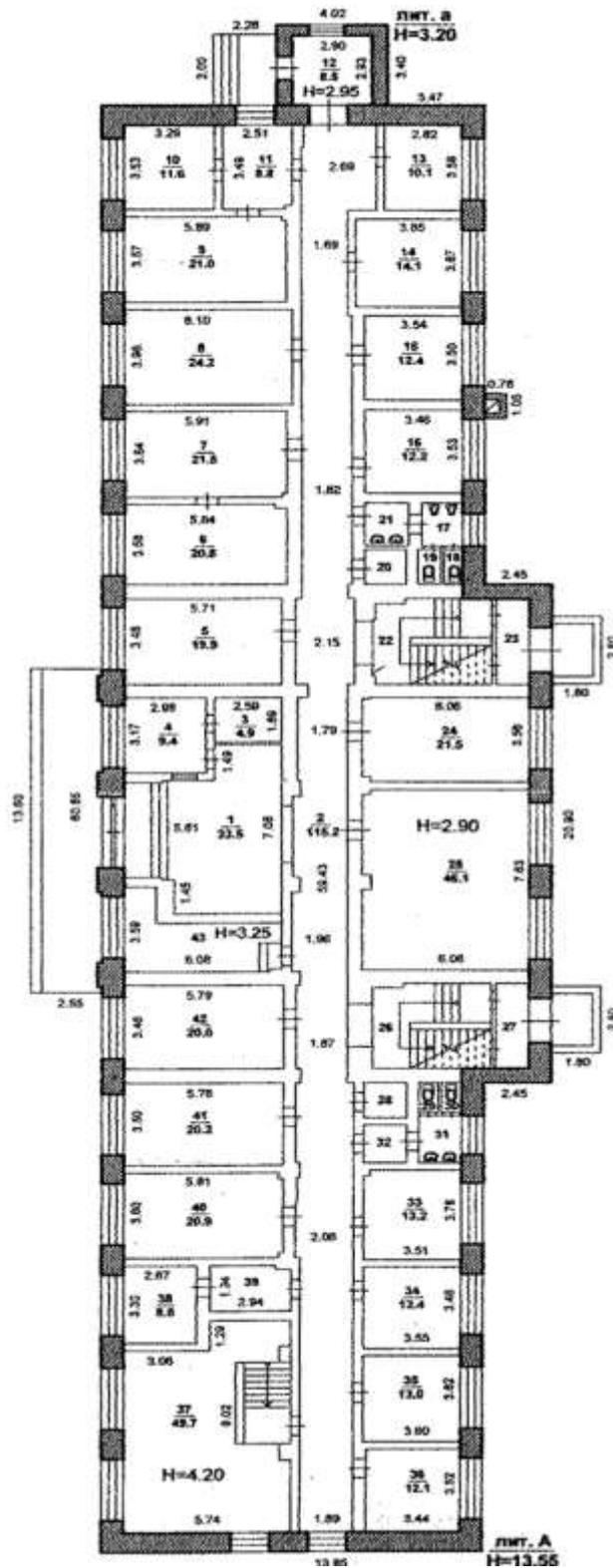
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 1 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 9

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 2-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 7 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 11,60 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|--------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 11,60 | Помещение на 2-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 7 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

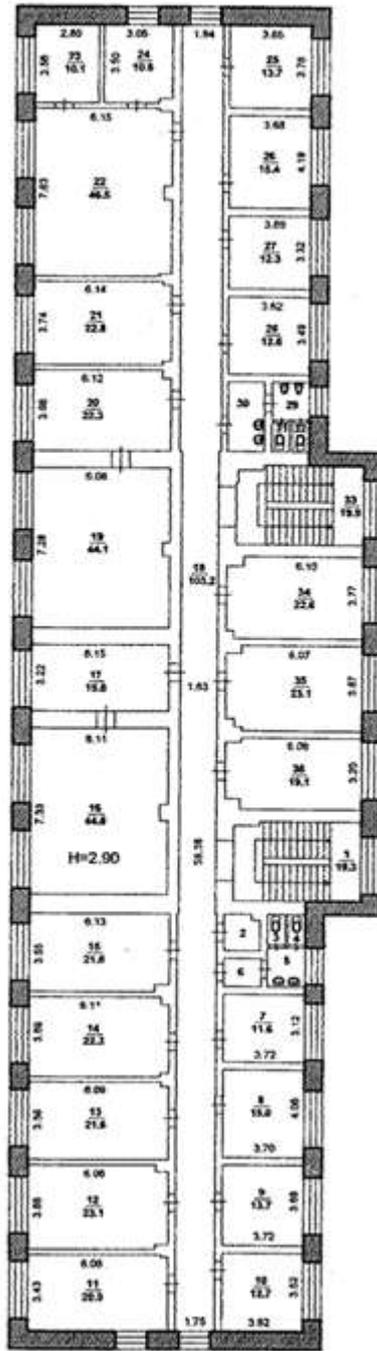
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 2 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 10

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 2-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 21 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 22,80 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспеченные в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 22,80 | Помещение на 2-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 21 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

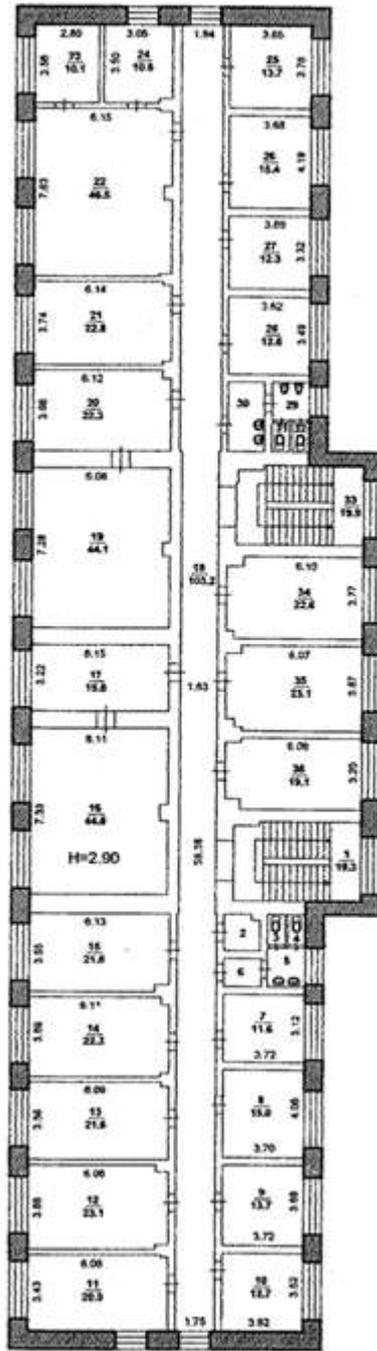
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 2 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 11

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 2-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 25 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 13,70 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 13,70 | Помещение на 2-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 25 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

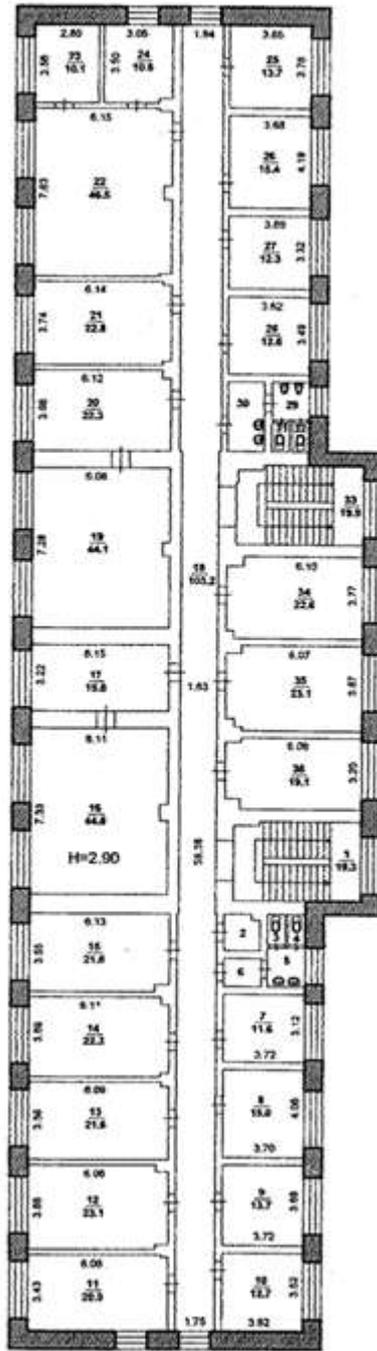
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 2 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 12

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 2-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 28 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 12,60 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечения в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производятся не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы по ссылке на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 12,60 | Помещение на 2-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 28 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

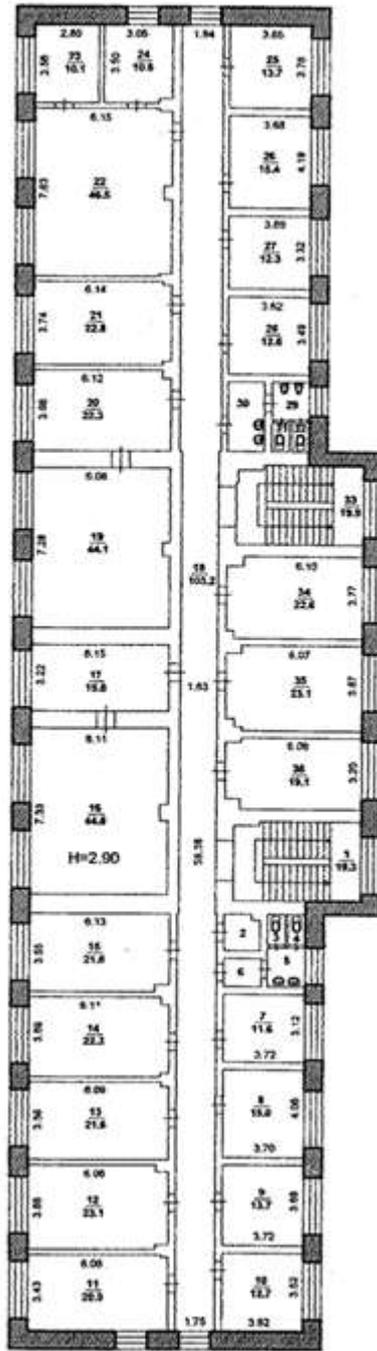
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 2 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 13

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 20 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 23,00 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанный со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 23,00 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 20 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

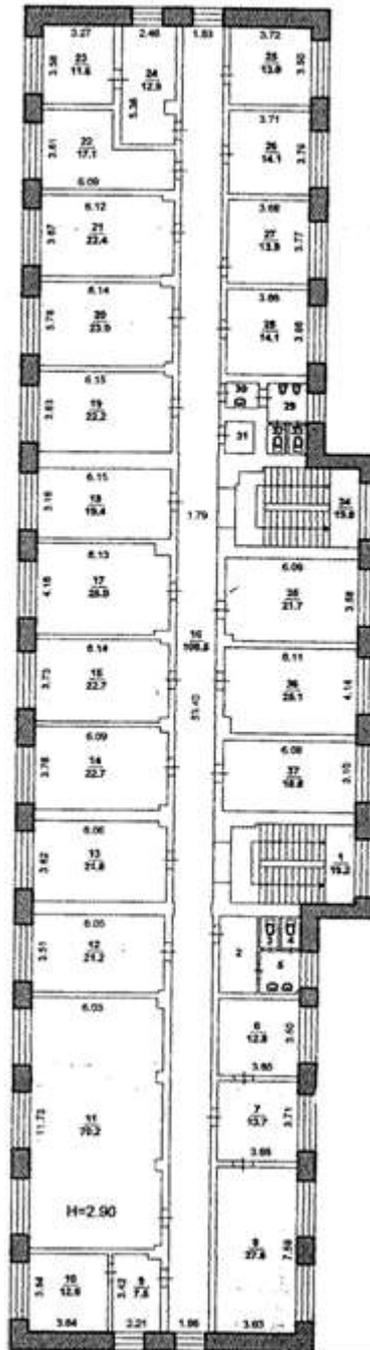
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 14

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 22 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 17,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 17,10 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 22 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фвизит №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 19 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 22,20 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 22,20 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 19 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 18 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 19,40 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г.

Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 19,40 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 18 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

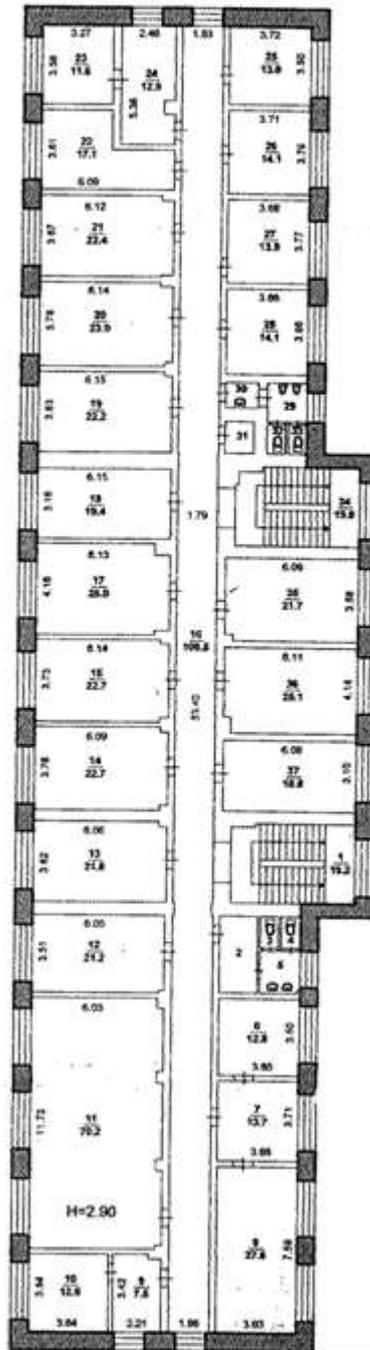
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 17

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 17 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 25,00 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имуществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 25,00 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 17 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

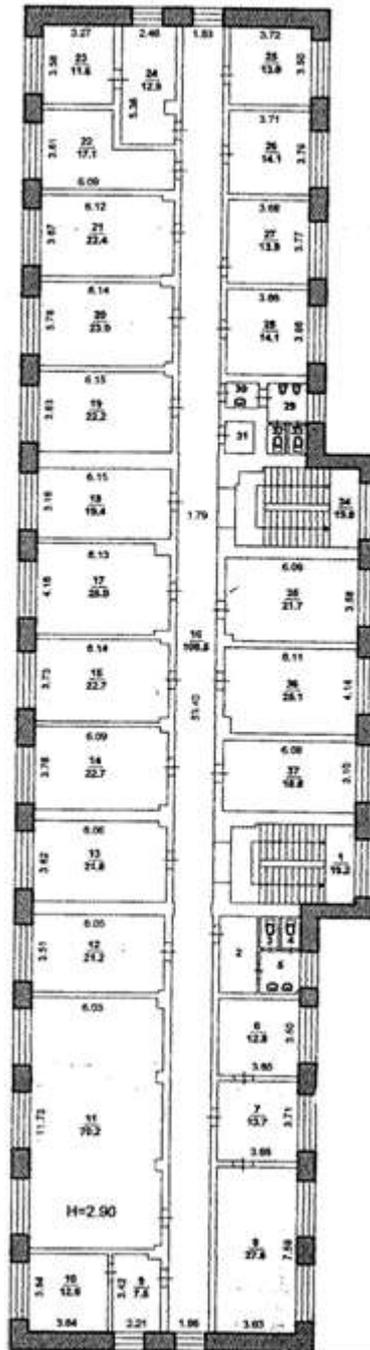
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 15 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 22,70 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 22,70 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 15 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 14 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 22,70 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 22,70 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 14 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 13 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 21,80 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспеченные в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 21,80 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 13 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 12 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 21,20 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспеченные в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 21,20 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 12 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

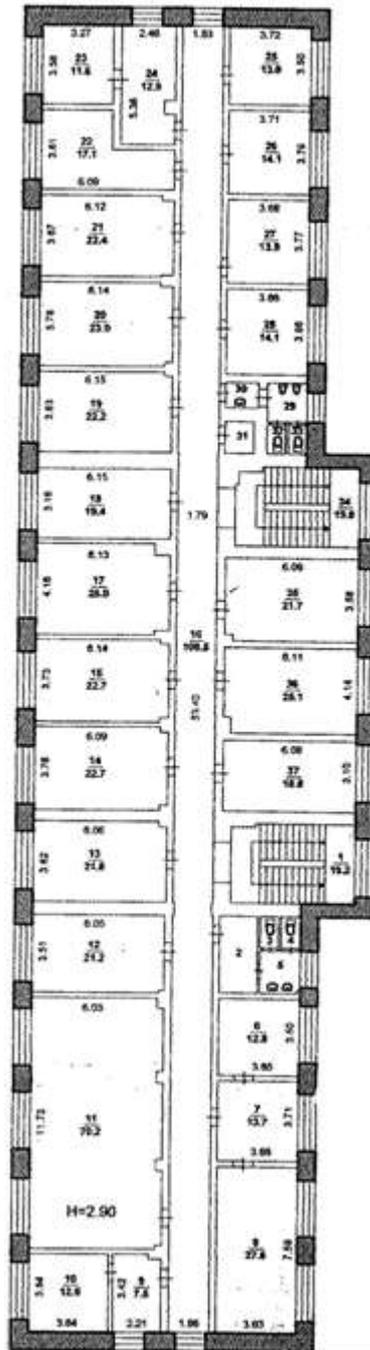
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фвизит №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 11 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 70,20 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспеченные в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г.

Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 70,20 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 11 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комнаты 9,10 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 20,40 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 20,40 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 9,10 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

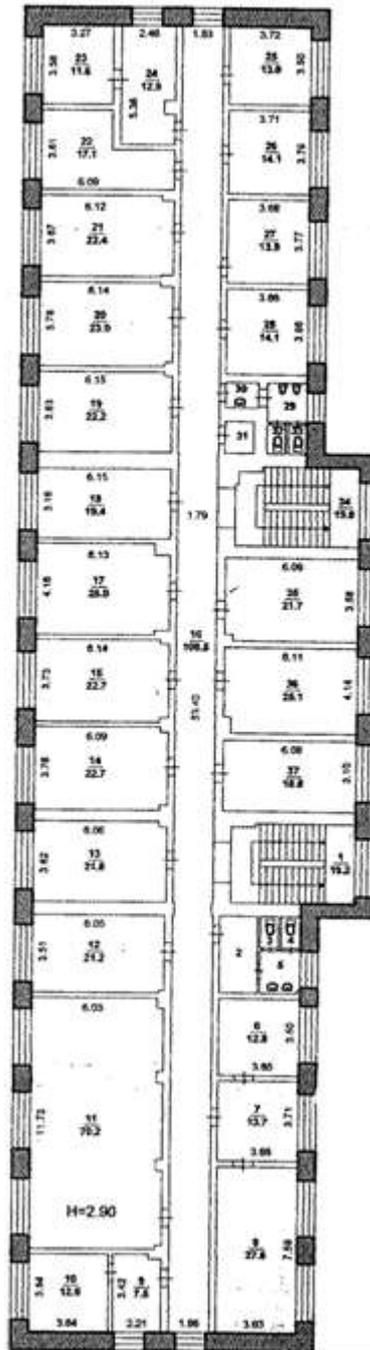
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 37 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 18,80 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспеченные в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 18,80 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 37 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

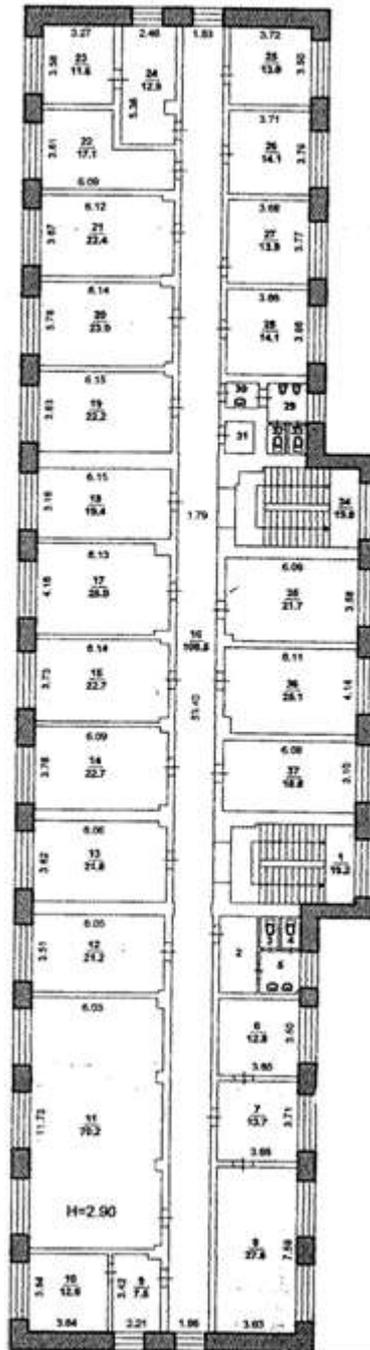
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 36 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 25,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуещение Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуещение не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуеществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имуеществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуещение готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуещение должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуещение считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендованное Имуещение должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пени в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 25,10 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 36 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

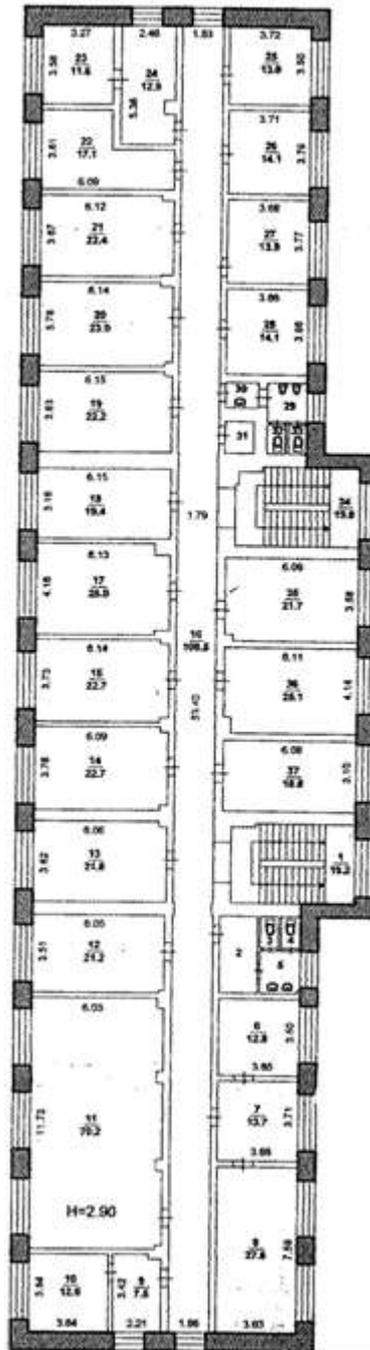
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 35 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 21,70 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 21,70 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 35 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

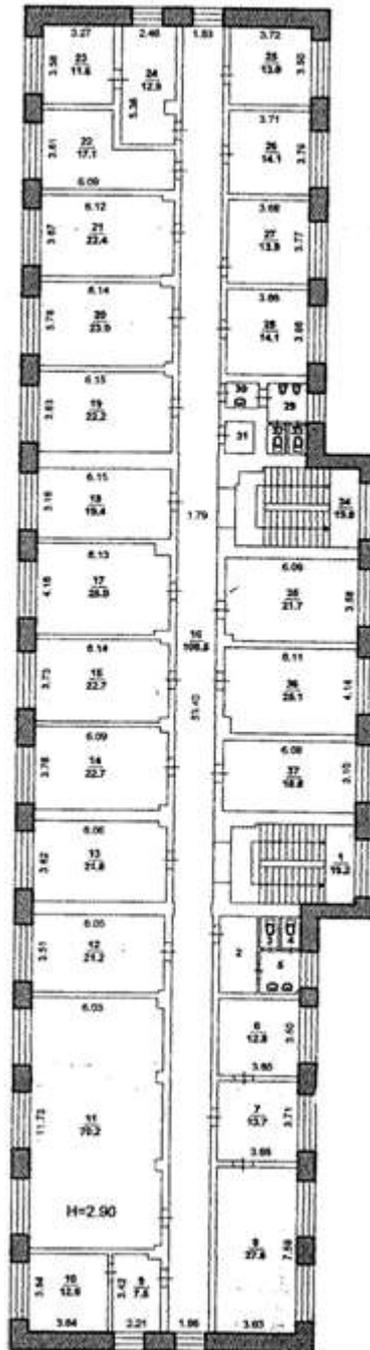
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фвизнал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 28 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 14,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 302961190240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 14,10 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 28 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 28

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 25 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 13,00 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 13,00 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 25 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 29

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 3-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 21 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 22,40 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ___ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ___ от ___ за ___ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанный со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 22,40 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 21 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 3 ЭТАЖА



От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

М.П.

От лица Арендатора

_____ М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНОХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равно одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равно одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 30

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № _____ от « _____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 4-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 13 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 21,30 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « _____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « _____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечения в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 21,30 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 13 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

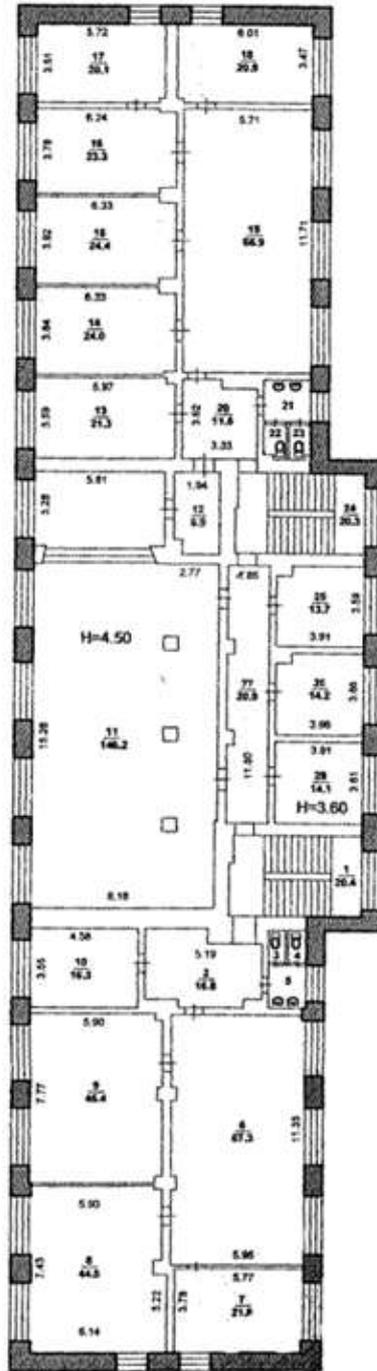
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 4 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 31

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 4-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 28 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 14,10 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перedelки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 302961190240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г.

Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 14,10 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 28 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фвизит №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР**о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»**

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 4-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 26 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 14,20 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**2.1. Арендодатель обязан:**

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. _____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имуущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имуущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имуущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имуущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имуущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имуущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имуущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имуущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имуущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имуущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имуущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит реоформированию на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 14,20 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 26 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

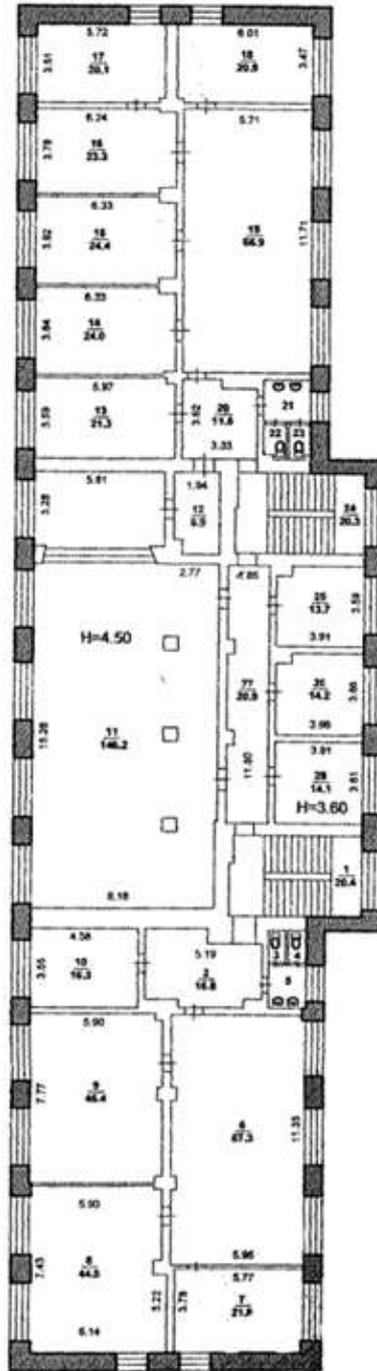
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 4 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фвизнал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

4.1. Проект договора аренды по лоту № 33

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« ____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 4-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комната 25 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 13,70 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20__ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20__ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п. 1.1, Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имущества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имуущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имуущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имуущество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. _____ по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имуществом подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № _____ от _____ за _____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производится не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имуущества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имууществу, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имуущества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имуущества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имуущества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имуущества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имуущество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имуущество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имуущества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имуущество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендванное Имуущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имуущества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имуущества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

5.5.2. использование Имуущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;

5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;

5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имуущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;

5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;

5.5.6. непредставление Арендодателем Имуущества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имуущества в соответствии с условиями настоящего договора;

5.5.7. наличие недостатков в Имууществе, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имуущества;

5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имуущества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;

5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.

5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.

5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:

5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.

5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;

5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;

5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

5.7.3. Срок перезаключаемого договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору

6.3. Если Имущество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имущества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имущества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Если состояние Имущества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имущества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имущество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.

6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имущества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.

6.7. В случае использования Имущества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имущества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.

6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).

6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.

7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.

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

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

7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« ____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 13,70 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 25 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

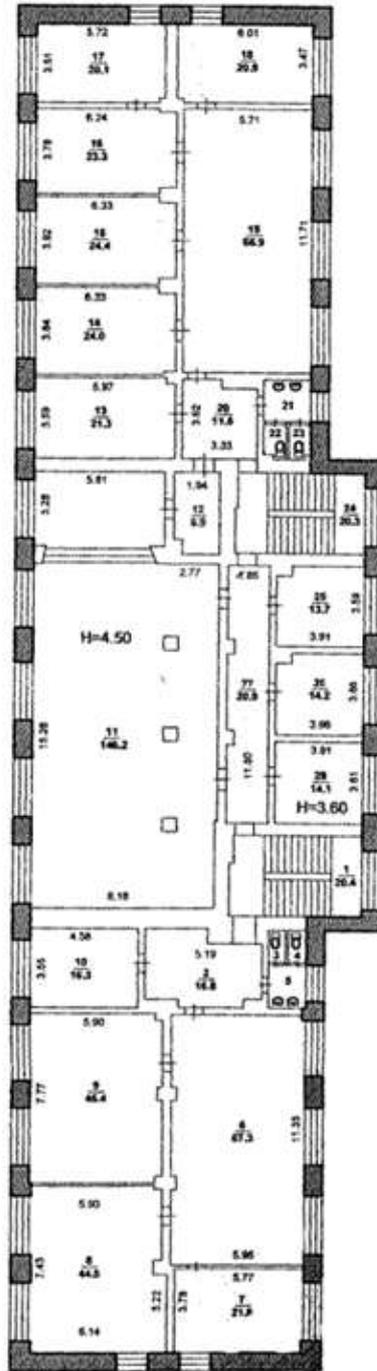
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 4 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.

ДОГОВОР

о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного за ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

« _____ » _____ 201_ г.

г. Волжский

№ _____

Государственное автономное учреждение Волгоградской области «Волгоградский областной бизнес - инкубатор», в лице директора Крылова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании результатов проведенного открытого конкурса на право заключения договора аренды (протокол о результатах проведения конкурса № ____ от « ____ » _____ 201_ г.), заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение на 4-м этаже в здании заводоуправления с пристройкой (комнаты 14,15,16,17,18,19 по паспорту БТИ инвентарный № 9296) площадью 179,60 м², (далее - Имущество), расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1, для использования под офис. По отдельной заявке Арендатора, переданное в аренду помещение может быть оснащено Арендодателем мебелью, вычислительной и оргтехникой, средствами телефонной или факсимильной связи.

1.2. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи имущества (Приложение № 1 к настоящему договору), выкопировкой из технического паспорта БТИ (Приложение № 2 к настоящему договору). Акт приема - передачи Имущества и выкопировка из технического паспорта БТИ подписываются обеими Сторонами в количестве, равном числу участников и числу согласующих сторон. Передача мебели, вычислительной и оргтехники, средств телефонной или факсимильной связи оформляется отдельным актом приема-передачи имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду на 11 месяцев. Срок действия договора с « ____ » _____ 20_ г. (но не ранее даты подписания договора) по « ____ » _____ 20_ г.

1.4. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемого Имущества может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора, Арендатор не вправе передавать арендуемое Имущество в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Имущества, являются его собственностью.

1.7. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче Имущества в аренду по акту.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор на возмещение затрат на содержание и эксплуатацию здания (помещения), включая стоимость эксплуатационных, коммунальных, необходимых административно - хозяйственных услуг, имеющих непосредственное отношение к объекту недвижимости (далее - Договор на возмещение затрат).

2.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления настоящего договора в силу передать Имущество, указанное в п.1.1. Арендатору на основании акта приема-передачи;

2.1.3. Не чинить препятствий Арендатору в правомочном использовании арендуемого Имущества;

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

2.1.5. Не разглашать сведения конфиденциального характера об Арендаторе, ставшие известными Арендодателю в рамках исполнения настоящих договорных обязательств. Конфиденциальной считается любая информация относительно финансового или коммерческого положения сторон или информация, которая прямо названа сторонами конфиденциальной.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего договора; беспрепятственно посещать сданное в аренду Имущество с целью реализации контрольных функций.

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей на расчетный счет, указанный в разделе 8. настоящего договора;

2.2.3. Требовать возмещения соответствующих убытков в случае нарушения Арендатором существенных условий договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора принять у Арендодателя имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи;

2.3.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора заключить с Арендодателем Договор, указанный в п. 2.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора и технической документации на него;

2.3.4. Содержать Имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций;

2.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий;

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности (в том числе обеспечить в арендуемых помещениях: исправное содержание автоматической пожарной сигнализации, наличие первичных средств пожаротушения, исправное содержание электроустановок, замер сопротивления изоляции электропроводки) и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им Имущества;

2.3.7. Соблюдать порядок пользования арендуемыми помещениями установленный Арендодателем, а так же обеспечить соблюдение порядка пользования арендуемыми помещениями работниками и посетителями, прибывшими к Арендатору.

2.3.8. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами с соблюдением экологических и санитарно-гигиенических требований. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

Арендодатель не несет ответственности за отходы, образующиеся в результате деятельности Арендатора.

Арендодатель не несет ответственности за охрану труда, техники безопасности, пожарной безопасности на рабочих местах Арендатора, наличии соответствующих инструкций и ведение документов.

2.3.9. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, установок сплит-систем (кондиционеров), привлечение ремонтных и монтажных фирм без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, перделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

2.3.10. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Имущества, инженерно - технических коммуникаций арендуемых помещений, а также мероприятия по благоустройству территории, окружающей Имущество, с предварительным письменным

уведомлением Арендодателя. Произведенные улучшения Имушества, составляющие принадлежность арендуемых помещений и неотделимые без вреда для их конструкций и интерьера, передаются Арендодателю по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении;

2.3.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Имушества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.);

2.3.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем освобождении арендуемого Имушества, как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении;

2.3.13. Передать арендуемое Имушество Арендодателю по акту приема-передачи, оформленному в соответствии с разделом 4 настоящего договора;

2.3.14. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое Имушество не позднее 3 (трех) рабочих дней;

2.3.15. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.16. Предоставлять представителям Арендодателя всю документацию, запрашиваемую в ходе проверки.

2.3.17. В целях проведения Арендодателем анализа эффективности процессов инкубирования, своевременно предоставлять запрашиваемые им сведения.

3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с заключением о стоимости, согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.2. Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами государственной собственности Волгоградской области за 1 м² составляет: 306,00руб. в месяц.

3.3. В соответствии с п.п. 2.3.3. Распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом Администрации Волгоградской области от 19 мая 2011 г. № 865-р «Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к государственной собственности Волгоградской области», при заключении договора аренды нежилых помещений в бизнес - инкубаторе по итогам проведения торгов, арендная плата установлена в следующих размерах от рыночной стоимости за пользование объектом государственной собственности Волгоградской области: в первый год аренды – 40%, во второй год аренды – 50%; в третий год аренды – 70%.

3.4. Сумма арендной платы в рублях, с учетом п. 3.3. настоящего договора составляет: с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. _____ (_____) руб. ____ коп. в месяц.

Ежемесячные арендные платежи за пользование Имушеством подлежат оплате в рублях в сумме, эквивалентной величине ежемесячной арендной платы.

Арендная плата подлежит перечислению на расчетный счет Арендодателя. Назначение платежа: арендная плата по договору аренды № ____ от ____ за ____ 201__ г.

3.5. Арендодатель в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса РФ не является плательщиком НДС.

3.6. Ежемесячные арендные платежи производятся не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.

3.7. В случае установления действующим законодательством иного порядка внесения арендной платы, изменения порядка определения арендной платы, а также принятия органами государственной власти Российской Федерации или Волгоградской области правовых актов, которые приведут к изменению порядка внесения арендной платы или изменению размера арендной платы, установленной настоящим договором, порядок определения арендной платы и (или) ее размер, считаются измененными с момента вступления в силу таких правовых актов. При этом заключение дополнительного соглашения об изменении указанных условий договора между арендодателем и арендатором не требуется. С целью информирования арендатора об изменении порядка внесения арендной платы и (или) изменении ее размера, арендодатель направляет арендатору соответствующее письменное уведомление с указанием нового порядка определения арендной платы и (или) нового размера арендной платы со ссылкой на правовой акт, в соответствии с которым изменены указанные условия договора и с указанием даты вступления такого правового акта в силу.

3.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год изменять размер арендной платы в сторону увеличения, если рыночно обоснованная величина арендной платы за пользование нежилым помещением возросла. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о предстоящем изменении арендной платы.

3.9. Затраты на содержание и эксплуатацию Имушества, включая стоимость необходимых административно - хозяйственных и коммунальных услуг, имеющих непосредственное отношение к Имушеству, не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются по договору, указанному в п. 2.1.1., в сроки, определенные им.

3.10. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в 20 (двадцатидневный) срок с момента наступления сроков внесения платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность за просрочку платежа в размере, установленном п. 6.2. настоящего договора.

3.11. При досрочном расторжении настоящего договора Арендатор вносит сумму арендной платы на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до даты фактической передачи Имушества Арендодателю.

4. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМОГО ИМУШЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

4.1. Возврат арендуемого Имушества Арендодателю осуществляется после окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении.

4.2. Для приема-передачи арендованного Имушества создается комиссия, состоящая из представителей Сторон.

4.3. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему - передаче арендуемого Имушества не позже, чем на следующий день после окончания срока действия настоящего договора либо его досрочного расторжения.

4.4. Арендатор обязан представить комиссии арендуемое Имушество готовым к передаче Арендодателю, не позже дня, следующего за днем окончания срока действия Договора либо его досрочного расторжения.

4.5. Арендуемое Имушество должно быть передано Арендатором и принято Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента начала работы комиссии.

4.6. При передаче арендуемого Имушества составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

4.7. Арендуемое Имушество считается фактически переданным Арендатором Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

4.8. Арендованное Имушество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и перелетки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого Имушества и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (кроме случаев, установленных пунктом 3.7, 3.8 настоящего договора). В случае необходимости заключения дополнительного соглашения одна из сторон договора направляет другой стороне договора проект дополнительного соглашения, подписанного со своей стороны, которое должно быть рассмотрено другой стороной договора в десятидневный срок со дня его получения.

5.2. Невыполнение одной из сторон условий настоящего договора аренды Имушества, а также дополнительных соглашений к нему является для другой стороны основанием возбуждения вопроса о расторжении настоящего договора.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут на основании решения суда по требованию одной из сторон договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора другой стороной настоящего договора, существенного изменения обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, а также по иным основаниям, установленным законодательством РФ.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств настоящего договора другая сторона направляет ей предупреждение в письменной форме о необходимости исполнения такого обязательства в разумный срок. Требование о досрочном расторжении настоящего договора может быть заявлено в суд другой стороной только в случае, если в указанный срок такое обязательство не было исполнено надлежащим образом.

5.5. Существенными нарушениями условий договора являются:

5.5.1. несогласие Арендатора с изменением размера арендной платы в случае ее пересмотра в порядке, установленном п. п. 3.7, 3.8 настоящего договора;

- 5.5.2. использование Имушества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1. настоящего договора;
- 5.5.3. неисполнение Арендатором обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора;
- 5.5.4. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния арендуемого Имушества, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 – 2.3.16 настоящего договора;
- 5.5.5. систематическое нарушение Арендатором обязательств по уплате ежемесячных арендных платежей, установленных в п. 3.4. настоящего договора, а также неисполнение Арендатором условий предусмотренных п. 3.6. настоящего договора;
- 5.5.6. непредставление Арендодателем Имушества в пользование Арендатору либо создание Арендодателем препятствий Арендатору по использованию Имушества в соответствии с условиями настоящего договора;
- 5.5.7. наличие недостатков в Имушестве, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора и которые препятствуют использованию Имушества;
- 5.5.8. нарушение «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды Имушества, если «Порядком пользования нежилыми помещениями» за допущенное нарушение предусмотрено расторжение договора аренды;
- 5.5.9. невыполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 2.3.17.
- 5.5.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 5.5.11. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Волгоградской области.
- 5.6. В соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по истечении срока договора аренды, указанного в п. 1.3., Арендодатель вправе заключить настоящий договор на новый срок без проведения конкурса, аукциона, при одновременном соблюдении следующих условий:
- 5.6.1. Договор аренды заключается на новый срок на основании заявления Арендатора, поступившего Арендодателю в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора.
- 5.6.2. Договор аренды заключается на новый срок с Арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности;
- 5.6.3. Договор аренды заключается на новый срок с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством РФ;
- 5.6.4. Срок, на который перезаключается договор аренды, не должен превышать сроки ограниченные законодательством Российской Федерации.
- 5.7. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:
- 5.7.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 5.7.2. Наличие у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;
- 5.7.3. Срок перезаключения договора аренды превышает максимальный срок предоставления бизнес - инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства, установленного статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», составляющий 3 (три) года.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
- 6.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендного платежа по истечении срока внесения платы, установленного п. 3.6. настоящего договора, независимо от ее последующего внесения, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору
- 6.3. Если Имушество по вине Арендатора станет непригодными для дальнейшей эксплуатации, а также в случае полного уничтожения Имушества, Арендатор обязан выплатить Арендодателю недовнесенную арендную плату, за период с момента обнаружения факта непригодности, либо полного уничтожения Имушества и до истечения установленного срока действия договора либо досрочного его расторжения, а также возместить иные убытки, в том числе по утрате Имушества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4. Если состояние Имушества к моменту истечения срока действия настоящего договора хуже состояния Имушества с учетом его нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.
- 6.5. В случае если Арендатор не принял или не возвратил Имушество в срок, установленный настоящим договором, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки исполнения обязательства. 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 выплатить пеню в размере 1/300 действующей на день уплаты ставки рефинансирования ЦБ от суммы арендной платы, причитающейся к оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства. При этом настоящий договор не считается продленным.
- 6.6. При несоблюдении условий п. 7.1. настоящего договора и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования Имушества по назначению, Арендатор обязан возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими событиями.
- 6.7. В случае использования Имушества без согласия Арендодателя для целей, не предусмотренных настоящим договором, или передачи Имушества без согласия Арендодателя в субаренду Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы за текущий год. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения договора в порядке, установленном настоящим договором.
- 6.8. В случае нарушения «Порядка пользования арендуемыми помещениями» установленного Арендодателем, Арендатор обязан уплатить штраф не позднее 30 дней с момента предоставления Арендатору обоснованной претензии (если допущенное нарушение предусматривает «Порядком пользования нежилыми помещениями» применение штрафных санкций).
- 6.9. Уплата пеней, штрафов не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств по устранению нарушений, а также возмещению причиненных ими убытков.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Арендатору рекомендуется застраховать взятое в аренду имущество. В случае наступления страхового случая страховое возмещение должно быть использовано Арендатором на ликвидацию ущерба от страхового случая.
- 7.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника либо владельца арендуемого Имушества не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему договору, при этом настоящий договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).
- 7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и в арендуемых помещениях без согласования с Арендодателем.
- 7.4. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях.
- 7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 7.6. Договор и дополнительные соглашения к нему составляются в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора, третий подлежит передаче в Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ

Арендодатель: ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор».

404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1; ИНН 3435901976, КПП 343501001, ОГРН 1093435004002, УФК по Волгоградской области (ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» лицевой счет 30296Ш90240), Отделение Волгоград, р/с 40601810700001000002, БИК 041806001, Телефон /факс: (8443) 21-57-80, (8443) 21-57-83

Арендатор: _____

К Договору прилагаются:

1. Приложение № 1. Акт приема-передачи.
2. Приложение № 2. Выкопировка из технического паспорта БТИ.
3. Приложение № 3. Заключение о стоимости.
4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий договор со стороны Арендатора.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

От лица Арендатора

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

м.п.

С «Порядком пользования нежилыми помещениями», утвержденным приказом директора ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес – инкубатор» от 21.12.2015 № 33/1 ознакомлен.

« _____ » _____ 201_ г. Арендатор _____

**АКТ
приема-передачи**

г. Волжский

« ____ » _____ **201_ г.**

Мы, нижеподписавшиеся, директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор» Крылов А.В., от лица Арендодателя, с одной стороны, и _____, от лица Арендатора, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что в соответствии с договором аренды государственного имущества от « ____ » _____ 201_ г. № _____, Арендодатель сдал, а Арендатор принял следующее имущество, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1

| Наименование и место расположения имущества | площадь, м² | Характеристика | Примечания |
|--|-------------------------------|--|--|
| Нежилое помещение в здании заводоуправления с пристройкой, расположенное по адресу: 404112, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, д. 45/1 | 179,60 | Помещение на 3-м этаже; стены – ГКЛ, обои; пол – линолеум; двери – одностворчатые, ДВП; лампы – люминесцентные | Ком. № 14,15,16,17,18,19 по паспорту БТИ |

Имущество принято Арендатором в удовлетворительном состоянии.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Арендодателя

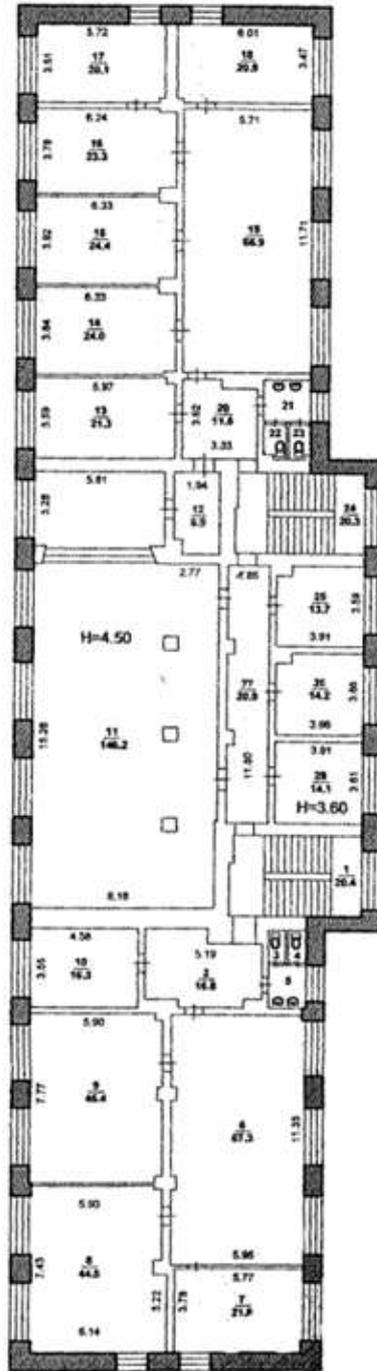
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
м.п.

От лица Арендатора

м.п.

ПЛАН 4 ЭТАЖА



От лица Арендодателя
Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов
М.П.

От лица Арендатора

М.П.

РУСНА

ООО «Русна» 404130 г. Волжский Волгоградской области, ул. Комсомольская, 5 ☎ (8443) 41-3576
ИНН 3435060547 ОКПО 224264431 ОКОНХ 83400 РК 0702810704900000715 в Фискал №9
ГАО КБ «Центр-инвест» г. Волгоград БИК 041806870 КС 30101610100000006870
e-mail: oos@rusna@mail.ru

Директору ГАУ ВО «Волгоградский
областной бизнес-инкубатор»
Господину А.В. Крылову

Уважаемый Александр Владимирович!

В соответствии с договором № ОН – 194/17 от 15 августа 2017г. была произведена независимая оценка рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г.

Целью настоящей оценки является определение рыночно - обоснованной величины арендной платы за один квадратный метр за право пользования помещением в течении платежного периода, равного одному месяцу, для заключения договора аренды для принятия решений, связанных с управлением и распоряжением имуществом.

Оценщик исходил из допущения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализе предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что рыночно - обоснованная величина арендной платы в течении платежного периода, равного одному месяцу, за один квадратный метр за право пользования нежилыми помещениями на первом, втором, третьем и четвертом этажах здания заводоуправления по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 45/1 по состоянию на 15 августа 2017г. с учетом округления составляет:

306 (Триста шесть) руб.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299, «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и стандартами оценки Ассоциация СРО «НКСО»

Мы высоко ценим возможность, оказать Вам содействие. Если у Вас имеются какие-либо вопросы, или мы можем и в дальнейшем быть Вам полезными, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Русна»



И.З. Нагуманов

3

От лица Арендодателя

Директор ГАУ ВО «Волгоградский областной
бизнес - инкубатор»

_____ А.В. Крылов

м.п.

От лица Арендатора

_____ м.п.