**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ**

**ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

**НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА,**

**включенного в перечень объектов нежилого муниципального фонда, предназначенного**

**для передачи во временное владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов**

**малого и среднего предпринимательства, свободных от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)**

**№ 7 МСП от 14.12.2020**

г. Астрахань

**ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ 14.12.2020 в 09-00 час. АУКЦИОНА В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

**НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА,**

**включенного в перечень объектов нежилого муниципального фонда, предназначенного для передачи во временное владение и пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, свободных от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)**

***Указанное в настоящем информационном сообщении время – московское.***

***При исчислении сроков, указанных в настоящем информационном сообщении, принимается время сервера электронной торговой площадки – московское***

Прием заявок и ознакомление с аукционной документацией осуществляется **с 19.11.2020 с 09-00 час**. на электронной площадке **sale.zakazrf.ru.**

Окончание приема заявок: **09.12.2020 по 11-00 час**. Дата начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: **09.12.2020** с 11-00 час. День окончания рассмотрения заявок: **11.12.2020**

Телефон для справок: (8512) 44-41-52, (8512) 44-41-50, e-mail: astumi@30gorod.ru; служба тех.поддержки (843)212-24-25,  e-mail: [sale@mail.zakazrf.ru.](mailto:sale@mail.zakazrf.ru.)

**Форма торгов:** Открытый аукцион направо заключения договора аренды муниципального имущества в электронной форме. Аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений только для субъектов малого и среднего предпринимательства, внесенных в Единый реестр субъектов МСП налоговой службой Российской Федерации, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии со ст. 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Для участия в аукционе претенденты заполняют электронную форму заявки с приложением документов в электронном виде (должны быть отсканированы) в соответствии с перечнем, указанным в п.5.2 настоящей Документации об аукционе, а также согласия на обработку персональных данных. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, обязательна ссылка в заявке на участие по доверенности.

**РАЗДЕЛ 1. Предмет открытого аукциона**

Предмет открытого аукциона – право заключения договора аренды объекта нежилого муниципального фонда муниципального образования «Город Астрахань».

Аукцион проводится по 8 лотам.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ Лота** | **1** | **2** | **3** | | **4** |
| **Объект** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** |
| **Адрес**  **(местоположение)** | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Адмиралтейская/Свердлова/**  **пер. Щепой, 39/14/1 пом. 19** | **г. Астрахань, Трусовский район,**  **ул. Парковая, 20 пом. 002** | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 20** | | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 21** |
| **Площадь (кв.м.)** | **124,7** | **33,5** | **68,3** | | **111** |
| **Кадастровый номер** | **30:12:010122:316** | **30:12:041606:183** | **30:12:010577:135** | | **30:12:010577:136** |
| **Описание и техническое состояние** | **В цокольном этаже 2-этажного жилого дома (лит. В), отдельный вход с пер. Щепного. Состояние требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** | **На 1 этаже 4-этажного жилого дома, вход с торца дома, требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** | **На 2 этаже 2-этажного административного здания, вход с ул. Ульяновых через помещения общего пользования, требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** | | **На 2 этаже 2-этажного административного здания, вход с ул. Ульяновых через помещения общего пользования, требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** |
| **Целевое назначение** | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. |
| **Срок действия договора** | **5 лет** | **5 лет** | **5 лет** | | **5 лет** |
| **Требование к участникам аукциона:** | Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, внесенные в Единый реестр субъектов МСП налоговой службой Российской Федерации, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе (пп.3 п.5 ст.14) ранее в отношении заявителя - субъекта малого и среднего предпринимательства не было принято решение об оказании аналогичной поддержки (поддержки, условия оказания которой совпадают, включая форму, вид поддержки и цели ее оказания) и сроки ее оказания не истекли | | | | |
| **Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – рыночная стоимость ежемесячной арендной платы. руб. без НДС**  **/**без учетаоплаты услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости, коммунальных услуг | **30 140** | **5 800** | **16 510** | **25 900** | |
| **Размер задатка (руб)** | **30 140** | **5 800** | **16 510** | **25 900** | |
| **Шаг аукциона (5% от начальной (минимальной) цены лота) (руб)** | **1 507** | **290** | **825,50** | **1 295** | |
| **Ограничения прав и обременения объекта/ требуемые согласования** | **Обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.** | **Обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.** | |
| **Проект договора аренды объекта нежилого фонда** | **Раздел 8 документации об аукционе – Приложение 1** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 2** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 3** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 4** | |
| **Основание проведения аукциона** | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2020 № 374-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №327 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 26.12.2019 № 3207-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №329 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2020 № 371-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №328 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2020 № 370-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 16.11.2020 №326 | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ Лота** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **Объект** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** | **Право заключения договора аренды нежилого помещения** |
| **Адрес**  **(местоположение)** | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Ульяновых/ Никольская/ Фиолетова, 12/9/9 пом. 12 комн. 4** | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Коммунистическая/ Ак. Королева, 41/32 пом. 009** | **г. Астрахань, Кировский район,**  **ул. Кр. Набережная/ Коммунистическая,**  **38/20 пом. 045 комн. 6-9** | **г. Астрахань, Ленинский район,**  **ул. Ст. Здоровцева, 8**  **пом. 36** |
| **Площадь (кв.м.)** | **12,3** | **63,4** | **60,5**  **в т.ч. 9,6;4,3;30,5;16,1** | **78,3** |
| **Кадастровый номер** | **30:12:010125:302** | **30:12:010031:210** | **30:12:010603:208**  **30:12:010603:180**  **30:12:010603:178**  **30:12:010603:213** | **30:12:020364:475** |
| **Описание и техническое состояние** | **На 1 этаже 3-этажного жилого дома (лит. А1), вход с подъезда жильцов через помещения общего пользования. Состояние требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет** | **В цокольном этаже 1-этажного жилого дома, вход отдельный с ул. Ак. Королева, требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** | **На 1 этаже 1-этажного нежилого здания, отдельный вход со двора. Состояние требует капитального ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** | **В подвале 4-этажного жилого дома. Отдельный вход с дворовой территории. Требует ремонта. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.** |
| **Целевое назначение** | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. | Нежилое. Деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ. |
| **Срок действия договора** | **5 лет** | **5 лет** | **5 лет** | **5 лет** |
| **Требование к участникам аукциона:** | Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, внесенные в Единый реестр субъектов МСП налоговой службой Российской Федерации, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе (пп.3 п.5 ст.14) ранее в отношении заявителя - субъекта малого и среднего предпринимательства не было принято решение об оказании аналогичной поддержки (поддержки, условия оказания которой совпадают, включая форму, вид поддержки и цели ее оказания) и сроки ее оказания не истекли | | | |
| **Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – рыночная стоимость ежемесячной арендной платы. руб. без НДС**  **/**без учетаоплаты услуг по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости, коммунальных услуг | **3 180** | **12 680** | **14 120** | **17 620** |
| **Размер задатка (руб)** | **3 180** | **12 680** | **14 120** | **17 620** |
| **Шаг аукциона (5% от начальной (минимальной) цены лота) (руб)** | **159** | **634** | **706** | **881** |
| **Ограничения прав и обременения объекта/ требуемые согласования** | **Обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Обязательство по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия.** | **Арендатор обеспечивает беспрепятственный доступ к внутридомовым сетям для их обслуживания уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома в случае наличия от них соответствующего обращения** |
| **Проект договора аренды объекта нежилого фонда** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 5** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 6** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 7** | **Раздел 8 документации об аукционе –**  **Приложение 8** |
| **Основание проведения аукциона** | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2020 № 375-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №333 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 03.03.2020 № 368-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №330 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 06.03.2020 № 402-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №331 | Распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 25.03.2020 № 833-р; приказ управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2020 №332 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Документ, подтверждающий согласие собственника имущества (а в случае заключения договора субаренды, также и арендодателя) на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов** | **Описание: пост175_полномочия_аренда** |

**Информационное сообщение об аукционе на право заключение договора аренды объекта нежилого муниципального фонда муниципального образования «Город Астрахань» и необходимая документация размещаются в сети Интернет: на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов** [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)**, на официальном сайте продавца муниципального имущества муниципального образования «Город Астрахань» http://www.astrgorod.ru/umi, на Электронной площадке - sale.zakazrf.ru**

**РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Дата и время проведения аукциона 14.12.2020 года, начало в 09 час. 00 мин.**  **Место проведения аукциона**: Электронная площадка АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» - **sale.zakazrf.ru** |
| **2** | **Форма торгов:** Открытый аукцион направо заключения договора аренды муниципального имущества в электронной форме. Аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений только для субъектов малого и среднего предпринимательства, внесенных в Единый реестр субъектов МСП налоговой службой Российской Федерации, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.  **Аукцион проводится по правилам и в соответствии** с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «Об утверждении Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества», Решением Совета муниципального образования «Город Астрахань» от 28.04.2005 N 106 «О порядке передачи в пользование объектов нежилого муниципального фонда (зданий, сооружений, встроенных, пристроенных нежилых помещений), расположенных на территории муниципального образования «Город Астрахань» с изменениями и дополнениями, внесенными Решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 10.08.2006 [N 111](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F218702479F325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 02.11.2006 [N 175](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F2288004396325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 19.12.2006 [N 187](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F228805409F325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 02.04.2009 [N 50](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F208D08479E325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 26.11.2010 [N 216](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F208C074991325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 17.11.2011 [N 215](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F2086044796325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D446628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G), от 31.03.2015 [N 29](consultantplus://offline/ref=929E52654CA644C5745103C1EDDBF5AC8B7E904F258A034693325D599FBF565F716022DF2E12675D81C0D445628EA08470C5A4EC6932696FC665C4VBh3G)), Решением Городской Думы муниципального образования "Город Астрахань" от 27.11.2018 N 178 "Об утверждении Порядка и условий предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования "Город Астрахань" субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в целях оказания имущественной поддержки", Перечнем объектов муниципального недвижимого имущества для передачи в пользование по целевому назначению субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», утвержденному постановлением администрации города Астрахани от 15.04.2011 № 2884. (ред. от 11.09.2018) |
| **3** | **Организатор аукциона:** Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань». Место нахождения – Астраханская область, г.Астрахань, ул. Ленина, д. 14, почтовый адрес – 414000, Астраханская область, г.Астрахань, ул.Ленина, д.14 (утвержден постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 175 от 17.04.2019 «Об определении уполномоченного органа в сфере заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования муниципального имущества»)  Официальный сайт: http://www.astrgorod.ru/umi **(**раздел «Торги и аукционы»).  Контактные телефоны – (8512)44-41-50, факс (8512)39-10-41.  Ответственное лицо – Долженко Елена Сергеевна.  E-mail: [astumi@30gorod.ru](mailto:astumi@30gorod.ru) |
| **4** | **Оператор аукциона:** Для проведения настоящего аукциона Организатором аукциона привлечено на основании гражданско-правового договора юридическое лицо Акционерное общество «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» (далее – оператор)  Место нахождения: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, 55; телефон:(843)292-95-17 – Голованов Михаил Юрьевич. Служба тех.поддержки – (843)212-24-25 |
| **5** | **Адрес электронной площадки, на которой будет проводиться аукцион в электронной форме: sale.zakazrf.ru (э**лектронная площадка АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 04.12.2015 № 2488-р). |
| **6** | **Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе, электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация об аукционе, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой за предоставление документации об аукционе:**  Документация об аукционе доступна в электронном виде с момента размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: http://www.astrgorod.ru/umi **(**раздел «Торги и аукционы»)**,** на Электронной площадке - **sale.zakazrf.ru**.  При проведении аукциона какие-либо переговоры Организатора аукциона или комиссии с заявителем не допускаются, за исключением разъяснений положений документации об аукционе или содержания заявок на участие в аукционе.  Любое заинтересованное лицо вправе направить в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.  В течение одного дня с даты направления разъяснения положений документации об аукционе по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено Организатором аукциона на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. В случае если запрос поступил форме электронного документа на электронную площадку, то разъяснения положений документации об аукционе размещается так же на электронной площадке. Разъяснение положений документации об аукционе не должно изменять ее суть.  Плата за предоставление документации об аукционе не взимается. |
| **7** | **Требование о внесении задатка на участие в аукционе**  Организатором аукциона предусмотрено требование о внесении задатка. Размер задатка определен решением аукционной комиссии № 2 Ар от 21.12.2017 и составляет 100% от начальной (минимальной) цены за право на заключение договора аренды (цена лота).  Размер задатка указан в разделе 1 настоящей документации об аукционе по каждому лоту отдельно.  Сумма задатка для участия в аукционе (100 % от начальной цены лота) перечисляется (вносится) в течении срока приема заявок единым платежом на виртуальный счет Претендента, открытый при регистрации на электронной площадке: р/с 40302810800024000007, получатель УФК по Республике Татарстан (Министерство финансов Республики Татарстан ( АО «АГЗРТ", л/с ЛР007020007-АгзСЭК), банк ПАО "АК БАРС" БАНК г. Казань, БИК 049205805, к/с 30101810000000000805, ИНН 1655391893, КПП 165501001. Назначение платежа: Финансовое обеспечение заявки для участия в эл. аукционе, счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. НДС не облагается. (Платеж без указанного виртуального счета будет возвращаться на счет, с которого был принят без зачисления, номер виртуального счета присваивается после регистрации участника).  Инструкция по перечислению задатка для участия в торгах и порядок возврата задатка размещена в разделе «Документы» см. «Инструкция участника».  *Кроме того*, *оператором аукциона* *при подаче заявки дополнительно блокируется комиссия в размере 5 000 руб. без НДС (кроме того сумма НДС в соответствии с действующим законодательством) которая по результатам аукциона списывается у участника, заключающего договор*.  Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со ст. 437 ГК РФ, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме. |
| **8** | **Проведения осмотра имущества:**  По вопросам организации осмотра, оформления заявки для участия в аукционе, получения дополнительной информации обращаться в срок, установленный для приема заявок, в рабочие дни с 08-30 до 16-30 (обед с 13-00 до 14-00) по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Ленина, 14 каб.3, тел. (8512) 44-41-52. Ответственный – Павлова Оксана Сергеевна. Проведение осмотра осуществляется не реже, чем через каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок.  По вопросам получения дополнительной информации о возможности участия в торгах на электронной площадке обращаться с понедельника по пятницу, с 8-30 до 16-00 и в Службу тех.поддержки – (843)212-24-25,   [sale@mail.zakazrf.ru.](mailto:sale@mail.zakazrf.ru.) |
| **9** | **Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе**:  Для участия в аукционе претенденты заполняют электронную форму заявки, размещенную в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, указанным в п.5.2 настоящей Документации об аукционе. Прилагаемые к заявке документы подаются в электронном виде (должны быть отсканированы). В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, обязательна ссылка в заявке на участие по доверенности п. 5.2.3 настоящей Документации об аукционе. |
| **10** | **Требование к участникам аукциона:**  Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, внесенные в Единый реестр субъектов МСП налоговой службой Российской Федерации, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии со ст. 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, претендующие на заключение договора и подавшие заявку на участие в аукционе.  Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам. |
| **11** | **Порядок подачи заявок на участие в аукционе:**  Для получения возможности участия в аукционе на площадке **sale.zakazrf.ru**, пользователь должен пройти процедуру аккредитации на электронной площадке.  Инструкция по аккредитации размещена в разделе «Документы» см. «Инструкция по регистрации организации».  Инструкция по участию в аукционе размещена в разделе «Документы» см. «Инструкция участника».  По вопросам получения дополнительной информации об аккредитации и участию в торгах на площадке **sale.zakazrf.ru** обращаться с понедельника по пятницу, с 8:30 до 16:00 по московскому времени в Службу тех.поддержки – (843)212-24-25, [sale@mail.zakazrf.ru.](mailto:sale@mail.zakazrf.ru.)  Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов документов. Одно лицо имеет право подать только одну заявку.  При приеме заявок от претендентов оператор электронной площадки обеспечивает регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов. Каждой заявке присваивается номер с указанием даты и времени приема.  В течение одного часа со времени поступления заявки организатор сообщает претенденту о ее поступлении путем направления уведомления с приложением электронных копий зарегистрированной заявки и прилагаемых к ней документов.  Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, на электронной площадке не регистрируются. |
| **12** | **Датой начала срока подачи заявок** **на участие в аукционе:** **19.12.2020 с 09-00 час.**  **Дата окончания подачи заявок на участие в аукционе**: **09.12.2020 по 11-00 час.**  Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации. |
| **13** | **Порядок и срок отзыва заявок:**  Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. В случае если установлено требование о внесении задатка, задаток возвращает заявителям в течение пяти рабочих дней с даты поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе. |
| **14** | **Рассмотрение заявок на участие в аукционе**: **09.12.2020** **с 11-00** по **11.12.2020по16-00*;***  Адрес: 414000, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Ленина, 14, каб.3 |
| **15** | **Порядок проведения аукциона:**  Непосредственно принимать участие в аукционе могут только заявители, признанные участниками аукциона.  Во время проведения процедуры аукциона оператор электронной площадки обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене договора.  Непосредственно перед началом проведения процедуры аукциона участники должны подтвердить свое присутствие на электронной площадке путем нажатия кнопки «подтвердить присутствие».  Процедура аукциона начинается в день и время, указанные в разделе 2 настоящей документации об аукционе.  Участие в процедуре аукциона участник начинает путем нажатия кнопки «подать ценовое предложение».  Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора на «шаг аукциона».  Участник аукциона подтверждает свое согласие на заключение договора по указанному на электронной площадке предложению о цене имущества путем нажатия кнопки «подтвердить ценовое предложение».  В течение 10 (десять) минут со времени начала проведения процедуры аукциона участникам предлагается подтвердить начальную (минимальную) цену договора.  В случае, если не поступило ни одного подтверждения начальной цены договора, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается.  В случае если в течение указанного времени поступило подтверждение начальной (минимальной) цены договора, то время для подтверждения следующего предложения о цене договора, увеличенного на "шаг аукциона" продлевается на 10 минут со времени подтверждения каждого следующего предложения.  В случае, если не поступило ни одного подтверждения цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», то "шаг аукциона" снижается на 0,5% начальной (минимальной) цены договора, но не ниже 0,5% начальной (минимальной) цены договора. Время для подтверждения следующего предложения о цене договора, увеличенного на сложившейся "шаг аукциона" продлевается на 10 минут.  В случае, если «шаг аукциона» снижен до минимального значения (до 0,5% начальной (минимальной) цены договора), но ни один участник не подтвердил цену договора, указанную на электронной площадке, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается.  Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора. |
| **16** | **Срок и порядок заключения договора**:  Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в аукционной документации. При заключении и исполнении договора изменение существенных условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.  Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает победителю аукциона, либо лицу, признанному единственным участником аукциона, один экземпляр протокола и проект договора аренды, подготовленный с учетом результатов аукциона.  Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола о рассмотрении заявок передает лицу, подавшему единственную заявку, либо лицу, признанному единственным участником аукциона один экземпляр протокола и проект договора аренды, подготовленный с учетом цены, заявленной участником аукциона, с которым заключается договор, на условиях документации об аукционе.  Проект договора аренды недвижимого имущества должен быть подписан Победителем торгов и с документом, подтверждающим оплату цены за право на заключение договора аренды, установленной по результатам торгов, представлен Организатору аукциона в течение 10 дней со дня подписания протокола аукциона.  Срок подписания договора аренды сторонами: для Победителя - не позднее 30 дней со дня подписания протокола аукциона, но не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов; для участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене лота - не позднее 15 рабочих дней с даты получения проекта договора аренды, но не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов.  Победитель признается утратившим право на заключение договора аренды муниципального недвижимого имущества, если он не реализует это право в указанный срок по обстоятельствам, не зависящим от организатора аукциона.  В случае если Победитель аукциона (или правообладатель) уклоняется от заключения договора, то договор заключается с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене лота. При этом заключение договора для участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене лота, является обязательным. Организатор аукциона передает участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене лота, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий заключения договора, предложенных таким участником аукциона. Указанный проект договора подписывается участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене лота, в десятидневный срок и представляется организатору аукциона. Участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене лота, обязан произвести оплату продажной цены права не позднее двух рабочих дней с даты получения проекта договора. Протокол отказа от заключения договора размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru** в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. В случае просрочки платежа после даты, являющейся последним сроком оплаты продажной цены права на заключение договора, действия Победителя (либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене лота) расцениваются как отказ от заключения договора аренды, он утрачивает право на заключение данного договора и задаток ему не возвращается. |
| **17** | **Срок и порядок оплаты по договору:**  Оплата по договору аренды производится в безналичном порядке в форме платежного поручения не позднее 10-го числа текущего месяца за каждый текущий месяц в размере месячной арендной платы на счет, указанный в договоре аренды. Арендная плата за период с начала действия договора перечисляется единой суммой до 10-го числа месяца, следующего за месяцем подписания договора.  Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере, сформировавшемся по результатам проведенных торгов. Размер арендной платы сохраняется на весь период действия договора аренды  Размер месячной арендной платы без НДС, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:  - в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;  - во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;  - в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;  - в четвертый и пятый год аренды - 100 процентов размера арендной платы.  НДС (20%) исчисляется самостоятельно и перечисляется Арендатором как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством;  В случае заключения договора аренды на новый срок в соответствии с п.9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О Защите конкуренции» определение ежемесячной арендной платы осуществляется на основании отчета независимого оценщика и оплачивается ежемесячно в размере 100% месячной арендной платы.  Передача права по договору третьим лицам не допускается. |
| **18** | **Обеспечение исполнения договора аренды *(размер, срок и порядок его предоставления)*:** - не предусмотрено |
| **19** | **Порядок передачи прав на имущество, созданное участником аукциона в рамках исполнения договора, заключенного по результатам аукциона, и предназначенное для поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием имущества, права на которое передаются по договору -** создание и передача такого имущества договором не предусмотрены. |
| **20** | **Дополнительная информация:**  1.Условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.  2. Документооборот между Претендентами, Участниками торгов и Организатором аукциона осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов, заверенных электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени Претендента, за исключением договора аренды имущества, который заключается в простой письменной форме.  3. Время создания, получения и отправки электронных документов на электронной площадке соответствует местному времени, в котором функционирует электронная площадка.  4.Электронная площадка функционирует круглосуточно. |

**2.1. Информационное сообщение о проведении аукциона**

Информация о проведении открытого аукциона опубликовывается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru**.

Размещение информации о проведении аукциона на официальном сайте торгов в соответствии с Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты. При этом к информации о проведении аукциона относится информация и полученные в результате принятия решения о проведении аукциона и в ходе аукциона сведения, в том числе сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, извещении об отказе от проведения аукциона, документации об аукционе, изменениях, вносимых в такие извещения и такую документацию, разъяснениях такой документации, протоколах, составляемых в ходе аукционов.

Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения опубликовываются на официальном сайте торгов и на электронной площадке**.**  При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

**2. 2. Порядок пересмотра цены лота.**

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

Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

В случае заключения договора аренды на новый срок в соответствии с п.9 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О Защите конкуренции» определение ежемесячной арендной платы осуществляется на основании отчета независимого оценщика.

Передача права по договору третьим лицам не допускается.

**2.3. Требования к техническому состоянию муниципального имущества на момент окончания срока договора аренды.**

При прекращении действия договора аренды Арендатор (Победитель аукциона) передает объект недвижимого муниципального имущества Арендодателю по акту приема-передачи в сроки, установленные договором аренды, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. Условия возможного возмещения стоимости улучшений в части капитального ремонта предусмотрены п.3.2. договора аренды. Улучшения, выполненные в отношении арендованного помещения, являются его неотделимой частью в соответствии с условиями договора аренды и не подлежат демонтажу по окончанию срока действия договора аренды. Объект аренды должен быть передан в состоянии, не ухудшающем его состояние на дату заключения договора аренды.

Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя.

**2.4. Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества.**

Арендатор обязан за свой счет осуществлять ремонт объекта недвижимого муниципального имущества. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого объекта недвижимости: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др. при их наличии. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется арендатором самостоятельно и за свой счет.

**2.5. Требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием муниципального имущества**.

Требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием муниципального имущества отсутствуют.

**2.6. Отказ от проведения аукциона**

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, указанного в извещении о проведении аукциона**.**

Извещение об отказе от проведения аукциона опубликовывается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru** в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения Оператор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

В случае если установлено требование о внесении задатка, заявителям возвращается задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

**РАЗДЕЛ 3. УЧАСТНИКИ АУКЦИОНА**

**3.1. Требования к участникам аукциона.**

* Заявителем может быть только субъект малого и среднего предпринимательства, имеющий право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - заявитель)
* Участником аукциона является заявитель, претендующий на заключение договора аренды муниципального имущества, подавший заявку на участие в аукционе и допущенный к участию в аукционе по итогам рассмотрения аукционной комиссией заявок на участие в аукционе.
* Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.
* С участников аукциона плата за участие в аукционе не взимается.
* Внесение задатка, размер которого установлен настоящей документацией.

**3**.**2. Условия допуска к участию в аукционе**

3.2.1. Заявителем может быть только субъект малого и среднего предпринимательства, имеющий право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - заявитель).

3.2.2. Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных п. 5.2 документации об аукционе, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 3.1. настоящей документации об аукционе;

3) невнесения задатка в размере, установленным настоящей документацией;

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

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

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

3.2.3. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в настоящем разделе, не допускается.

3.2.4. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона, аукционная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе их проведения

**РАЗДЕЛ 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ**

**4.1. Документация об аукционе**

4.1.1. В разделе 1 содержится информация технического состояния муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

4.1.2. Документация об аукционе включает в себя сведения об объектах и предмете аукциона, требования к содержанию и порядку подачи заявок и предложений, форму, условия и порядок проведения процедуры аукциона, требования, предъявляемые к участникам аукциона, критерии определения победителя аукциона, формы заявки, предложения участника аукциона и анкеты участника аукциона.

4.1.3. В разделе 8 приведен проект договора в отношении каждого лота, который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

4.1.4. Заявитель до подачи заявки на участие в аукционе должен изучить документацию об аукционе, включая все инструкции, формы, условия и проект договора.

4.1.5. Заявка, подготовленная не на основании официально полученной редакции документации об аукционе, но соответствующая всем требованиям документации об аукционе, будет рассматриваться на общих основаниях в соответствии с установленным порядком.

**4.2. Порядок предоставления документации об аукционе**

4.2.1. При проведении аукциона организатор аукциона обеспечивает размещение документации на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru** одновременно с размещением извещения о проведении аукциона.

4.2.2. После размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу документацию.

Документация об аукционе представляется в электронном виде. Комиссия не несет ответственности за содержание документации об аукционе, полученной заявителем неофициально.

Предоставление документации об аукционе в форме электронного документа осуществляется без взимания платы.

4.2.3. Предоставление документации об аукционе до размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона не допускается.

**4.3. Внесение изменений в документацию об аукционе**

4.3.1. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается.

4.3.2. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru**.

4.3.3. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе.

4.3.4. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, на официальном сайте организатора и на электронной площадке изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

4.3.5. Участники аукциона, использующие документацию об аукционе с официального сайта торгов и с электронной площадки, идентификация которой невозможна, самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого аукциона и в документацию об аукционе.

4.3.6. Организатор аукциона не несет ответственности в случае, если заявитель не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении аукциона и документацию об аукционе размещенными надлежащим образом.

**РАЗДЕЛ 5. ПОДГОТОВКА И ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ**

**5.1. Форма заявки на участие в аукционе**

5.1.1. Для участия в аукционе заявители заполняют электронную форму заявки.

5.1.2. Заявитель подает пакет документов, входящих в состав заявки на участие в аукционе в соответствии с перечнем, указанным в п.5.2 настоящей документации об аукционе.

5.1.3. Все документы, входящие в состав заявки на участие в аукционе, должны быть составлены на русском языке. Подача документов, входящих в состав заявки на иностранном языке должна сопровождаться предоставлением, надлежащим образом заверенного перевода соответствующих документов на русский язык. Документы, происходящие из иностранного государства, должны быть надлежащим образом легализованы в соответствии с законодательством и международными договорами Российской Федерации.

**5.2. Требования к составу заявки на участие в аукционе**

5.2.1. Заявка на участие в аукционе должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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

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

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

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

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

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

ж) сведения из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, либо из единого реестра организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, подтверждающие право быть заявителем в соответствии с п.3.2.1.

5.2.2 Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

5.2.3 В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, обязательна ссылка в заявке на участие по доверенности, а также наличие сведений и документов о претенденте, указанных в п.5.2.1.

**5.3. Подача заявки на участие в аукционе**

5.3.1. Для получения возможности участия в аукционе на площадке **sale.zakazrf.ru**, пользователь должен пройти процедуру аккредитации на электронной площадке. Инструкция по аккредитации размещена в разделе «Документы» см. «Инструкция по регистрации организации». Инструкция по участию в аукционе размещена в разделе «Документы» см. «Инструкция участника». По вопросам получения дополнительной информации об аккредитации и участию в торгах на площадке **sale.zakazrf.ru** обращаться с понедельника по пятницу, с 8:30 до 16:00 в Службу тех.поддержки – (843)212-24-25, [sale@mail.zakazrf.ru.](mailto:sale@mail.zakazrf.ru.)

5.3.2. Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки (далее - открытая часть электронной площадки), с приложением электронных документов в соответствии с перечнем, указанным в п.5.2 настоящей документации об аукционе. Прилагаемые к Заявке документы подаются в электронном виде (должны быть отсканированы).

5.3.3. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

5.3.4. Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок. Срок начала рассмотрения заявок на участие в аукционе указан в разделе 2 настоящей документации об аукционе.

5.3.5. При приеме заявок от претендентов Оператор электронной площадки обеспечивает регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов в журнале приема заявок на электронной площадке. Каждой заявке присваивается номер с указанием даты и времени приема.

5.3.6. В течение одного часа со времени поступления заявки организатор сообщает претенденту о ее поступлении путем направления уведомления с приложением электронных копий зарегистрированной заявки и прилагаемых к ней документов.

5.3.7. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, на электронной площадке не регистрируются.

**5.4. Отзыв заявок на участие в аукционе**

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

5.4.2. Заявитель, желающий отозвать свою заявку на участие в аукционе, направляет уведомление об отзыве заявки на электронную площадку.

Отзывы заявок на участие в аукционе регистрируются в журнале приема заявок на электронной площадке.

5.4.3. Заявки на участие в аукционе, отозванные до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе в порядке, указанном выше, считаются не поданными.

5.4.4. После начала процедуры рассмотрения заявок на участие в аукционе не допускается отзыв заявок на участие в аукционе.

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

В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

**5.5. Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе**

5.5.1. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным разделом 3 настоящей документации об аукционе.

5.5.2. Срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок.

5.5.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

5.5.4. Протокол ведется аукционной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии в день окончания рассмотрения заявок. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений Правил, которым не соответствует заявитель, положений документации об аукционе, которым не соответствует его заявка на участие в аукционе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям документации об аукционе.

5.5.5. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [**www.torgi.gov.ru**](http://www.torgi.gov.ru)., на официальном сайте организатора: **http://www.astrgorod.ru/umi (**раздел «Торги и аукционы»), на Электронной площадке **- sale.zakazrf.ru**. Оператор аукциона направляет заявителям уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

5.5.6. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

В случае если в документации об аукционе было установлено требование о внесении задатка, Оператор вернет задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

5.5.7. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении того лота, решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя.

**РАЗДЕЛ 6. ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНА И ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

**6.1. Порядок проведения аукциона**

6.1.1. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона.

6.1.2. Оператор аукциона обеспечивает доступ участников к закрытой части электронной площадки и возможность представления ими предложений о цене договора.

6.1.3. Непосредственно перед началом проведения процедуры аукциона участники должны подтвердить свое присутствие на электронной площадке путем нажатия кнопки «подтвердить присутствие».

6.1.4. Процедура аукциона начинается в день и время, указанная в разделе 2 настоящей документации об аукционе.

6.1.5. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора на «шаг аукциона».

6.1.6. Аукцион проводится в следующем порядке:

1) Участие в процедуре аукциона участник начинает путем нажатия кнопки «подать ценовое предложение».

2) Участник аукциона подтверждает свое согласие на заключение договора по указанному на электронной площадке предложению о цене имущества путем нажатия кнопки «подтвердить ценовое предложение».

3) В течение 10 (десять) минут со времени начала проведения процедуры аукциона участникам предлагается подтвердить начальную (минимальную) цену договора.

4) В случае, если не поступило ни одного подтверждения начальной цены договора, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается.

5) В случае если в течение указанного времени поступило подтверждение начальной (минимальной) цены договора, то время для подтверждения следующего предложения о цене договора, увеличенного на "шаг аукциона" продлевается на 10 минут со времени подтверждения каждого следующего предложения.

6) В случае, если не поступило ни одного подтверждения цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», то "шаг аукциона" снижается на 0,5% начальной (минимальной) цены договора, но не ниже 0,5% начальной (минимальной) цены договора. Время для подтверждения следующего предложения о цене договора, увеличенного на сложившейся "шаг аукциона" продлевается на 10 минут.

7) В случае, если «шаг аукциона» снижен до минимального значения (до 0,5% начальной (минимальной) цены договора), но ни один участник не подтвердил цену договора, указанную на электронной площадке, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается.

6.1.7. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

6.1.8. Ход проведении аукциона фиксируется Оператором аукциона в электронном журнале который направляется Организатору для подведения итогов аукциона путем оформления протокола аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), а так же фамилия, имя, отчество, место жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Протокол подписывается всеми членами аукционной комиссии в день проведения аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Организатора аукциона.

6.1.9. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает (направляет) победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе.

6.1.10. Протокол аукциона размещается на официальном сайте в течение дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

6.1.11.В течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола аукциона обязан(а) задаток возвращается участникам аукциона, которые участвовали в аукционе, но не стали победителями, за исключением участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Задаток, внесенный участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, возвращается такому участнику аукциона в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона или с таким участником аукциона. В случае если один участник аукциона является одновременно победителем аукциона и участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, при уклонении указанного участника аукциона от заключения договора в качестве победителя аукциона задаток, внесенный таким участником, не возвращается.

6.1.12. Протоколы, составленные в ходе проведения аукциона, заявки на участие в аукционе, документация об аукционе, изменения, внесенные в документацию об аукционе, и разъяснения документации об аукционе, а также аудио- или видеозапись аукциона хранятся Организатором аукциона не менее трех лет.

6.1.13. Любой участник аукциона после размещения протокола аукциона вправе направить Организатору аукциона в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов аукциона. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить такому участнику аукциона соответствующие разъяснения.

**6.2. Признание аукциона несостоявшимся**

6.2.1. В случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора (цена лота), "шаг аукциона" снижен до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене договора (цене лота) не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

6.2.2. В случае если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, Организатор аукциона обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

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

6.2.4. В случае если аукцион признан несостоявшимся по основаниям, не указанным в п.6.2.2., Организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона либо конкурса в установленном порядке. При этом в случае объявления о проведении нового аукциона организатор конкурса вправе изменить условия аукциона.

**6.3****. Заключение договора по результатам аукциона**

6.3.1. Заключение договора осуществляется по месту нахождения Организатора аукциона в письменной форме в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Не допускается заключение договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов.

6.3.2. В срок, предусмотренный для заключения договора, Организатор аукциона обязан отказаться от заключения договора с победителем аукциона по соответствующему лоту либо с участником аукциона, с которым заключается такой договор в случае установления факта:

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

2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных документацией об аукционе.

6.3.3. В случае отказа от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона (лота) от заключения договора с участником аукциона, с которым заключается такой договор, аукционной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных пунктом 6.3.2 настоящей документации об аукционе и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым Организатор аукциона отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

6.3.4. Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день его составления и размещается на официальном сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Организатора аукциона, а второй экземпляр передается лицу, с которым отказывается заключить договор, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола.

6.3.5. В случае перемены собственника или обладателя имущественного права действие соответствующего договора не прекращается и проведение аукциона не требуется.

6.3.6. В случае если победитель аукциона или участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, в срок, не представил Организатору аукциона подписанный проект договора, переданный ему в соответствии с пунктом 6.1.9. настоящей документации об аукционе, а также обеспечение исполнения договора, в случае если Организатором аукциона такое требование было установлено, победитель аукциона или участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, признается уклонившимся от заключения договора.

6.3.7. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, Организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Организатор аукциона обязан заключить договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, при отказе от заключения договора с победителем аукциона Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора. Указанный проект договора подписывается участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, в десятидневный срок и представляется Организатору аукциона. При этом заключение договора для участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, является обязательным.

6.3.8. В случае уклонения победителя аукциона или участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, от заключения договора, задаток, внесенный ими, не возвращается.

6.3.9. В случае уклонения участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, от заключения договора Организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

6.3.10. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в аукционной документации. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.3.11. В случае, если Организатором аукциона в информационной документации было установлено требование об обеспечении исполнения договора, договор заключается только после предоставления участником аукциона, с которым заключается договор, безотзывной банковской гарантии, договора поручительства или передачи Организатору аукциона в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита), в размере обеспечения исполнения договора, указанном в извещении о проведении аукциона. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, поручителем выступает юридическое лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации и капитал и резервы которого, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности, составляют не менее чем двести миллионов рублей. Капитал и резервы, указанные в соответствующем разделе бухгалтерской отчетности (далее - капитал и резервы), определяются по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату или, если договор поручительства заключен до истечения срока предоставления отчетности по окончании периода, установленного законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, на предыдущую отчетную дату. При этом размер поручительства не может превышать десять процентов размера капитала и резервов, определенных в порядке, установленном настоящей частью. В случае, если обеспечением исполнения договора является договор поручительства, договор может быть заключен только после предоставления победителем аукциона или участником аукциона, с которым заключается договор в случае уклонения победителя аукциона от заключения договора, вместе с договором поручительства соответствующей копии бухгалтерского баланса поручителя, сданного в налоговый орган в установленном порядке, а также документов в отношении поручителя, указанных в частях "в" и "д" подпункта 1 пункта 52 Правил и подтверждающих его полномочия. Все листы представляемых документов должны быть прошиты, скреплены печатью поручителя и подписаны уполномоченным лицом поручителя. Соблюдение указанных требований подтверждает подлинность и достоверность представленных документов, сведений поручителя. Способ обеспечения исполнения договора из перечисленных в настоящем пункте определяется таким участником аукциона самостоятельно.

6.3.12 Задаток возвращается победителю аукциона в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора (при этом в соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ при заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору). Задаток возвращается участнику аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем аукциона или с таким участником аукциона.

**Раздел 7****. ОБРАЗЦЫ ФОРМ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ УЧАСТНИКАМИ АУКЦИОНА**

**Форма 1. Анкета заявителя**

**АНКЕТА заявителя**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование |  |
| Краткое наименование |  |
| Организационно-правовая форма |  |
| Сведения об учредителях |  |
| Место и дата регистрации юр/лица |  |
| Сведения о руководителе –  фамилия, имя, отчество, должность |  |
| Юридический адрес |  |
| Почтовый адрес |  |
| Банковские реквизиты |  |
| Телефон |  |
| Факс |  |
| Адрес электронной почты |  |
| Контактное лицо |  |
| Основной вид деятельности |  |

Примечание: Анкета представляется в напечатанном виде.

Руководитель организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

**Форма 2. Согласие на обработку персональных данных**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **В аукционную комиссию** |

**Согласие**

**на обработку персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)*

в соответствии с п.4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указывается адрес субъекта персональных данных)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(наименование и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

в целях *заполнения процедурных документов по аукциону*, даю согласие Управлению муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» (юридический адрес: 414000 Астраханская область, г.Астрахань, ул.Ленина, д.14) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно *Ф.И.О. ,паспорт, ИНН* , то есть на совершение действий, предусмотренных [п. 3 ч. 1 ст. 3](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117587;fld=134;dst=100022) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Об ответственности за достоверность представленных сведений предупрежден\_\_.

Подтверждаю, что ознакомлен\_\_ с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе правами и обязанностями в области защиты персональных данных. Кроме того, я уведомлен\_\_, что Оператор имеет право предоставлять информацию по официальному запросу третьих лиц только в установленных законом случаях.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

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

*(Ф.И.О. субъекта персональных данных) (подпись)*

*При получении согласия от представителя субъекта персональных данных в согласии на обработку персональных данных также указываются фамилия, имя, отчество, адрес представителя субъекта персональных данных, номер основного документа, удостоверяющего его личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия этого представителя.*

**Форма 3.** Заявка на участие в продаже способом аукцион:

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения о процедуре** | |
| Тип процедуры | Аукцион |
| Номер извещения |  |
| Наименование процедуры |  |
| **Сведения о лоте** | |
| Номер лота |  |
| Наименование имущества |  |
| **Заявка на участие** | |
| Статус заявки |  |
| Номер заявки на участие |  |
| Дата и время подачи заявки на участие |  |
| **Сведения о претенденте** | |
| ИНН |  |
| КПП |  |
| ОГРН |  |
| Полное наименование |  |
| Сокращенное наименование |  |
| Юридический адрес |  |
| Почтовый адрес |  |
| E-mail |  |
| Телефон |  |
| Факс |  |
| ФИО контактного лица |  |
| E-mail контактного лица |  |
| Телефон контактного лица |  |
| **Содержание заявки** | |
| Согласие \* |  |
| **Электронные документы** | |
| Электронные документы |  |

**В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности**

Доверенное лицо Претендента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Ф.И.О.)*

действует на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

удостоверение личности доверенного лица **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Раздел 8. ПРОЕКТЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**Приложение 1**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу:  **г. Астрахань, Кировский район, ул. Адмиралтейская/ Свердлова/ пер. Щепной, 39/14/1 пом.19, общей площадью 124,7 кв. м**. **кадастровый номер 30:12:010122:316**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 374-р от 03.03.2020, приказ № 327 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**ул. Адмиралтейская/ Свердлова/ пер. Щепной, 39/14/1 пом.19**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 2**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу:  **г. Астрахань, Трусовский район, ул. Парковая,20 пом. 002, общей площадью 33,5 кв. м**. **кадастровый номер 30:12:041606:183**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 3207-р от 26.12.2019, приказ № 329 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Трусовский район, ул. Парковая,20 пом. 002**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 3**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу:  **г. Астрахань, Кировский район, ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 20, общей площадью 68,3 кв. м, кадастровый номер 30:12:010577:135**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 371-р от 03.03.2020, приказ № 328 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Кировский район, ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 20**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 4**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу:  **г. Астрахань, Кировский район, ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 21, общей площадью 111 кв. м, кадастровый номер 30:12:010577:136**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 370-р от 03.03.2020, приказ № 326 от 16.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Кировский район, ул. Никольская/ Ульяновых, 10/14 пом. 21**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 5**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу: **г. Астрахань, Кировский район, ул. Ульяновых/ Никольская/ Фиолетова, 12/9/9 пом. 12 комн. 4, общей площадью 12,3 кв. м**. **кадастровый номер 30:12:010125:302**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 375-р от 03.03.2020, приказ № 333 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Кировский район, ул. Ульяновых/ Никольская/ Фиолетова, 12/9/9 пом. 12 комн. 4**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 6**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу:  **г. Астрахань, Кировский район, ул. Коммунистическая/ Ак. Королева, 41/32 пом. 009, общей площадью 63,4 кв. м**. **кадастровый номер 30:12:010031:210**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 368-р от 03.03.2020, приказ № 330 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

* 1. В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**Арендодатель:**  **Арендатор:**

**8. Подписи сторон:**

**Арендодатель:**  **Арендатор:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Кировский район, ул. Коммунистическая/ Ак. Королева, 41/32 пом. 009**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 7**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, являющийся объектом культурного наследия, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу: **г. Астрахань, Кировский район, ул. Кр. Набережная/ Коммунистическая, 38/20 пом. 045**

комн. 6, общей площадью 9,6 кв. м. кадастровый номер 30:12:010603:208;

комн. 7, общей площадью 4,3 кв. м. кадастровый номер 30:12:010603:180;

комн. 8, общей площадью 30,5 кв. м. кадастровый номер 30:12:010603:178;

комн. 9, общей площадью 16,1 кв. м. кадастровый номер 30:12:010603:213

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 402-р от 06.03.2020, приказ № 331 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2.Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Кировский район, ул. Кр. Набережная/ Коммунистическая, 38/20 пом. 045 комн. 6,7,8,9**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение 8**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА**

**№ \_\_\_\_\_/МСП**

**г. Астрахань "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020**

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице  начальника управления Сафроновой Елены Александровны, действующей на основании Положения об управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, и субъект малого и среднего предпринимательства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Арендодатель предоставляет Арендатору, являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование объект недвижимости, находящийся в собственности муниципального образования «Город Астрахань» в целях оказания имущественной поддержки, расположенный по адресу: **г. Астрахань, Ленинский район, ул. Ст. Здоровцева, 8 пом. 36, общей площадью 78,3 кв. м, кадастровый номер 30:12:020364:475**

-цель использования **деятельность, не запрещенная действующим законодательством РФ**,

-назначение **нежилое**

**1.2.** Основанием для заключения договора аренды является распоряжение администрации муниципального образования «Город Астрахань» № 833-р от 08.05.2020, приказ № 332 от 17.11.2020 и протокол аукциона № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_2020.

**1.3.** Ежемесячная арендная плата определяется по результатам аукциона «\_\_» \_\_\_ 2020 года, проведенного в электронной форме и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без учета НДС.**

Размер арендной платы, подлежащей ежемесячному внесению, вносится с учетом применения льготных условий в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС;

- в четвертый и пятый годы аренды – 100 процентов от размера арендной платы, что составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей в месяц, без учета НДС.

В случае заключения договора аренды имущества, одним и тем же арендатором на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

**1.4**. Договор действует с даты подписания акта приема – передачи объекта недвижимости.

**1.5.** Срок договора аренды составляет **5 (пять)** лет и определяется с « » 2020 года по « » 2025 года

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1.** Арендодатель и Арендатор являются сторонами по настоящему договору и именуются в дальнейшем "Стороны".

**2.2.** **Арендодательобязан:**

а) передать Арендатору объект недвижимости по акту приема-передачи, указать в акте приема-передачи техническое состояние на момент сдачи в аренду, а также по согласованию сторон иные сведения;

б) осуществлять контроль за надлежащим использованием арендуемого объекта недвижимости.

**2.3.** **Арендодатель имеет право:**

а) в случае аварий, происшедших не по вине арендатора, оказывать содействие по устранению их последствий;

б) отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в одностороннем порядке в случаях и по основаниям, предусмотренным законодательством и/или настоящим договором;

в) самостоятельно зарегистрировать договор аренды в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, после получения всех необходимых документов от Арендатора, если таковые подлежат государственной регистрации.

**2.4.** **Арендатор обязан:**

а) принять по акту приема-передачи объект недвижимости, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Арендуемый объект недвижимости считается фактически принятым с момента подписания акта приема-передачи;

б) с момента передачи арендуемого объекта недвижимости нести расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению, водоотведению и иных коммунальных и эксплуатационных услуг, для чего заключить с соответствующими поставщиками (исполнителями) договоры на оказание данных услуг, копии которых предоставить Арендодателю;

в) в случае, если арендуемый объект недвижимости расположен в многоквартирном доме, в течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с уполномоченным лицом договор о предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) беспрепятственно допускать представителя Арендодателя в переданный Арендатору объект недвижимости для осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством;

д) добросовестно использовать объект недвижимости исключительно в целях, установленных п. 1.1;

е) содержать арендуемый объект недвижимости в полной исправности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

ж) производить за свой счет ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, зданий, фасадов, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования в пределах арендуемой площади, а также осуществлять благоустройство и содержать прилегающую территорию в соответствии с установленными санитарными нормами и правилами;

з) в случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принимать все меры по их устранению, а также самостоятельно взыскивать с виновной стороны понесенные затраты;

и) передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте недвижимости улучшения, составляющие его принадлежность, отделимые и неотделимые от конструкции объекта недвижимости без возмещения стоимости;

к) своевременно выполнять предписания Арендодателя по правильной эксплуатации арендуемого объекта недвижимости, обеспечивать свободный доступ представителей Арендодателя и эксплуатационных организаций для осуществления контроля за содержанием арендуемого объекта недвижимости, а также для проведения ремонтных работ на инженерных сетях и ликвидации аварий;

л) заключить договор страхования арендуемого объекта недвижимости и договор страхования гражданской ответственности арендатора за причинение вреда (имущественного ущерба) третьим лицам, в течение месяца со дня подписания настоящего договора и предоставить их копии Арендодателю не позднее 10 дней с даты заключения договоров страхования;

м) в течение 3-х месяцев оформить вывески (информационные таблички) с наименованием объекта торговли (производства, услуг и т.п.) с указанием наименования организации (индивидуального предпринимателя) и иной необходимой информации, указание которой обязательно в соответствии с законодательством РФ и местными нормативными актами;

н) в течение месяца зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, договор аренды, а также все изменения и дополнения, внесенные в настоящий договор, если таковые подлежат государственной регистрации;

о) предварительно в письменной форме согласовывать с Арендодателем проведение ремонтных работ, их виды и стоимость, кроме случаев, предусмотренных подпунктом «ж» п.2.4;

п) в авансовом порядке помесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме вносить, установленную стоимость арендной платы и предоставлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных договором платежей с отметкой банка об исполнении;

р) при расторжении договора освободить занимаемый объект недвижимости не позднее трех дней после дня расторжения настоящего договора, сдав объект недвижимости Арендодателю по акту приема-передачи. В случае если по вине Арендатора объект недвижимости не передан или возвращен по истечению указанного срока, у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за все время просрочки на счет указанный в разделе 7;

с) Арендатор является ответственным лицом за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости и обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

т) в случае если договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию права, Арендатор не освобождается от обязанности оплачивать арендные платежи.

**2.5.** **Арендатор имеет право:**

а) производить платежи по договору авансом за весь период пользования арендуемым объектом недвижимости;

б) самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемого объекта недвижимости, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и перепланировки;

**2.6.** **Арендатору запрещается:**

а) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, самовольно передавать арендуемый объект недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

б) производить какие-либо перепланировки, переоборудование и реконструкцию арендуемого объекта недвижимости без письменного согласия Арендодателя и получения необходимых разрешений;

в) производить какие-либо изменения в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем, управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

**3. Платежи и расчеты по договору**

**3.1.** Арендатор оплачивает в безналичном порядке на банковские счета, указанные Арендодателем, сумму арендного платежа, согласно абзацу 2 п.1.3. в авансовом порядке, единой суммой помесячно до 10 числа текущего месяца.

Дополнительно Покупа­телем в соответствии с законодательством Российской Федерации самостоятельно исчисляется и перечисляется НДС как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации

В платежном документе указывается «плата за аренду по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

В случае оплаты пени в платежном документе указывается «оплата пени по Договору № \_\_\_\_\_/МСП от \_\_\_, за \_\_\_месяц».

Арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пунктом 1.5 договора, независимо от даты его государственной регистрации.

**3.2.** Расходы по оплате электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжению и водоотведению и иных коммунальных, эксплуатационных услуг и др. не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно. В случае, если оплата данных услуг производится Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю понесенные расходы.

**4. Ответственность**

**4.1.** За просрочку внесения месячного платежа Арендатор уплачивает пеню в размере 0.1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.** За самовольную передачу Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, по иным сделкам, Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.3.** За нарушение подпункта «д» п. 2.4. настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере 50% от суммы годовой арендной платы за арендуемый объект недвижимости.

**4.4.** В случае проведения перепланировки, переоборудования и реконструкции арендуемого объекта недвижимости, подготовить за счет собственных средств всю необходимую проектную и техническую документацию для последующего внесения изменений в ЕГРН.

**5. Расторжение договора**

**5.1.** Договор аренды подлежит досрочному расторжению в судебном порядке, а объект недвижимости освобождается Арендатором в случаях:

а) использования объекта недвижимости (в целом или его части) не в соответствии с целями, указанными в настоящем договоре;

б) если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает (разрушает, повреждает) объект недвижимости;

в) в случае самовольного переустройства, переоборудования, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости;

г) невнесения полной суммы месячной арендной платы в установленный договором срок два и более раза подряд.

**5.2.** Договор подлежит досрочному прекращению в случае невозможности его исполнения по следующим основаниям:

а) ликвидации здания по градостроительным нормам;

б) аварийного состояния здания или его части, если отдельным соглашением сторон не предусмотрена замена арендованного объекта недвижимости другим;

в) разрушения здания и помещений в его составе в результате пожара или иной утраты.

**5.3**. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) возникновения необходимости изъятия арендуемого объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

б) передачи арендуемого объекта недвижимости в субаренду без разрешения Арендодателя, а также в случае самовольной передачи Арендатором арендуемого объекта недвижимости лицам, не являющимся сторонами по настоящему договору, на основании любых видов договоров (сделок), не обусловленных настоящим договором, в том числе на основании договоров простого товарищества (совместной деятельности), залога, ссуды и др.

в) производства каких-либо изменений в системе инженерных коммуникаций (водопровод, отопление, канализация, электрические сети) объекта аренды без согласования с Арендодателем и управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

В случаях, предусмотренных п.5.3. договора, договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от договора или возврата почтового конверта виду его неполучения Арендатором.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Арендодатель рекомендует Арендатору в целях соблюдения Федерального закона «О социальной защите инвалидов» обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре.

**6.2.** При аренде объекта культурного наследия Арендатор обязуется выполнять все требования к его сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3**. Если Арендатор освободил занимаемый объект недвижимости без надлежащего оформления соглашения о расторжении договора и передачи имущества Арендодателю по акту приема - передачи, то настоящий договор считается действующим и Арендатор не освобождается от обязанности оплаты арендных платежей.

**6.4.** При изменении организационно-правовой формы и реквизитов Арендатора (юридический адрес, расчетный счет, название предприятия, организации, смена фамилии или места регистрации (проживания) и т.п.), Арендатор обязан в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю.

**6.5*.*** Условия, не оговоренные настоящим договором, выполняются сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.6.** Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта недвижимости, которые были оговорены при заключении 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 приема-передачи.

**6.7.** Все разногласия и споры между Арендатором и Арендодателем разрешаются путем переговоров. При невозможности урегулировать споры или разногласия путем переговоров, указанные споры или разногласия подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

**6.8.** Настоящий договор заключен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае если договор подлежит государственной регистрации, договор заключается в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**7. Юридические адреса, номера телефонов и банковские реквизиты сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**8. Подписи сторон:**

**«Арендодатель»: «Арендатор»:**

**Управление муниципального имущества администрации**

**муниципального образования «Город Астрахань»**

**АКТ**

**приема-передачи объекта нежилого муниципального фонда, расположенного по адресу:**

**г. Астрахань, Ленинский район, ул. Ст. Здоровцева, 8 пом. 36**

г. Астрахань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань», в лице представителей:

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

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

сдает**,** а «Арендатор»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимает объект нежилого муниципального фонда в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г и на основании ч.1 статьи 655 ГК РФ.

На момент передачи зафиксировано следующее техническое состояние указанного объекта нежилого муниципального фонда: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

С техническим состоянием арендуемого объекта «Арендатор» ознакомлен, претензий к принятому нежилому помещению не имеет.

Приложение: план объекта

Сдал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Принял:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_