



**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

30 ИЮЛ 2021

№ 2860

г. Новосибирск

Об утверждении порядка сдачи в аренду имущества, находящегося
в государственной собственности Новосибирской области, и типовых форм
договоров аренды имущества, находящегося в государственной собственности
Новосибирской области

В соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 7 Закона Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области», положением о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 14.12.2016 № 428-п, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые:

- 1) порядок сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области;
- 2) типовую форму договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области;
- 3) типовую форму договора аренды движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области.

2. Признать утратившими силу:

- 1) распоряжение департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области»;
- 2) распоряжение департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области от 30.12.2002 № 2236-р «О внесении изменений в распоряжение от 06.09.02 № 1194-р»;
- 3) распоряжение департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области от 11.03.2003 № 406-р «О внесении изменений в методику расчета арендной платы при сдаче в аренду государственного имущества»;
- 4) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 28.03.2005 № 306-ОВ «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р»;

5) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 14.06.2005 № 670-ОВ «О внесении изменений в типовый договор аренды»;

6) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 11.07.2005 № 776-ОВ «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р»;

7) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 30.12.2005 № 1466-ОВ «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р»;

8) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 08.05.2007 № 599 «О внесении изменений в методику определения размера арендной платы, утвержденную распоряжением департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р»;

9) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 05.06.2008 № 886 «О внесении изменений в методику определения размера арендной платы»;

10) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 08.05.2009 № 956 «О внесении изменений в методику определения размера арендной платы»;

11) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 22.12.2010 № 2258 «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р»;

12) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 07.06.2013 № 1357 «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области от 6 сентября 2002 г. № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области»;

13) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 13.05.2019 № 1925 «О внесении изменений в распоряжение департамента имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области от 06.09.2002 № 1194-р «Об аренде государственного имущества, находящегося в собственности Новосибирской области».

14) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31 «Об утверждении Порядка сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области»;

15) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 07.06.2013 № 1356 «О внесении изменений в Порядок сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, утвержденный приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31»;

16) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 07.06.2013 № 1356 «О внесении изменений в Порядок сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, утвержденный приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31»;

17) приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 18.03.2016 № 489 «О внесении изменений в Порядок сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, утвержденный приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 12.01.2012 № 31 (в редакции приказа от 07.06.2013 № 1356)».

3. Настоящий приказ вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области Е.Л. Скородумова.

Руководитель департамента



Р.Г. Шилохвостов

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента
имущества и земельных отношений
Новосибирской области
от 30.07.2021 № 2860

**Порядок
сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной
собственности Новосибирской области**

I. Общие положения

1. Порядок сдачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области (далее – настоящий Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области».

2. Настоящий Порядок регулирует отношения, связанные с передачей в аренду объектов недвижимого и движимого имущества, находящегося в государственной собственности Новосибирской области, за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, объектов жилищного фонда, имущества включенного в перечень государственного имущества Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), утвержденного распоряжением Правительства Новосибирской области от 05.07.2016 № 228-рп, (далее – областное имущество).

3. Предоставление в аренду областного имущества осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов), за исключением установленных в статье 17.1 Закона «О защите конкуренции» случаев.

Порядок проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения договоров аренды областного имущества установлен приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

4. Областной исполнительный орган государственной власти Новосибирской области, уполномоченный в сфере управления и распоряжения государственной

собственностью Новосибирской области - департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – уполномоченный орган, департамент), производит учет сведений, содержащихся в договорах аренды (субаренды) областного имущества, в базе данных аренды:

1) данные об арендаторе:

- для юридических лиц - наименование, место нахождения, сведения об организационно-правовой форме заявителя, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- для физических лиц - фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя, сведения о регистрации заявителя в качестве индивидуального предпринимателя;

2) номер, дата заключения договора аренды (субаренды);

3) срок на который заключен договор аренды (субаренды);

4) данные об объекте аренды (субаренды), позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение) объекта аренды (субаренды), общая площадь переданного в аренду (субаренду) областного имущества, в том числе площадь этажа, подвала, цоколя, номер(а) на поэтажном плане, кадастровый номер (при наличии);

5) назначение областного имущества (учебный корпус, часть помещения, гараж, сооружение и т.п.) и для каких целей использует арендатор (субарендатор);

6) размер месячной арендной платы;

7) реквизиты письма уполномоченного органа о даче согласия на передачу в аренду (субаренду) областного имущества;

8) реквизиты положительного экспертного заключения о последствиях сдачи в аренду (субаренду) областного имущества государственных образовательных учреждений Новосибирской области (при аренде (субаренде) помещений, находящихся в здании государственных образовательных учреждений Новосибирской области);

9) реквизиты положительного решения наблюдательного совета о возможности сдачи в аренду (субаренду) областного имущества, закрепленного за государственными автономными учреждениями Новосибирской области;

10) сведения о соглашениях по внесению изменений в договор аренды областного имущества, в том числе сведения о расторжении договора аренды (субаренды).

Примерная форма сведений, указанных в настоящем пункте, предоставляемых в уполномоченный орган, приведена в Приложении № 2 к настоящему Порядку.

II. Арендодатели, арендаторы областного имущества

5. Арендодателями областного имущества выступают:

1) государственные унитарные (казенные) предприятия Новосибирской области (далее – предприятия), если областное имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий;

2) государственные учреждения Новосибирской области (далее – учреждения), если областное имущество находится в оперативном управлении учреждений;

3) департамент, если областное имущество составляет государственную казну Новосибирской области (далее – областная казна).

6. Арендодатель областного имущества является организатором торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды областного имущества, осуществляет работу по подготовке и заключению договоров аренды областного имущества, контроль за соблюдением их условий.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов – разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения, функций.

При этом создание комиссии по проведению торгов в соответствии с пунктами 8-16 Порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, установленного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (далее – Порядок проведения конкурсов или аукционов), определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов. Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов, при этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона. Специализированная организация не может быть участником конкурса или аукциона, при проведении которых эта организация осуществляет функции, указанные в абзаце 2 пункта 6 настоящего Порядка.

7. Передача областного имущества в аренду осуществляется на основании решений, предусмотренных пунктами 11-12, подпунктом 1 пункта 19, подпунктом 1 пункта 29 настоящего Порядка.

В случае если до принятия решения арендодателем о передаче в аренду областного имущества в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи его аренду подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Закона «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов, арендодатель принимает решение о заключении

договора аренды в отношении данного имущества по результатам проведения торгов.

8. Арендаторами областного имущества могут быть любые юридические и физические лица, в том числе: индивидуальные предприниматели или физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»).

III. Имущество, сдаваемое в аренду

9. По договору аренды может быть передано следующее областное имущество:

1) нежилые здания, сооружения, нежилые помещения и иное нежилое недвижимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений либо составляющее областную казну;

2) оборудование, транспортные средства и другое движимое имущество (за исключением денег и ценных бумаг), находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений либо составляющее областную казну.

IV. Предоставление в аренду областного имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений

10. Лицо, желающее арендовать областное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий, оперативном управлении учреждений, обращается непосредственно к данным предприятиям, учреждениям.

11. Предоставление предприятиями и учреждениями в аренду находящегося в их хозяйственном ведении или оперативном управлении областного имущества, которым в соответствии с действующим законодательством данные арендодатели вправе распоряжаться без согласия уполномоченного органа, осуществляется предприятиями и учреждениями самостоятельно с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, Новосибирской области и настоящего Порядка.

12. В случае, если предприятиями и учреждениями планируется передача в аренду находящегося в их хозяйственном ведении или оперативном управлении областного имущества, которым в соответствии с действующим законодательством данные арендодатели не вправе распоряжаться без согласия уполномоченного органа, предоставление в аренду такого имущества осуществляется после получения согласия департамента на совершение сделки, связанной с передачей в аренду областного имущества.

Порядок принятия решения о даче согласия на совершение сделки, указанной в настоящем пункте, установлен постановлением Правительства Новосибирской области от 26.08.2019 № 352-п «О порядке принятия решения о даче согласия областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, уполномоченным в сфере управления и распоряжения государственной собственностью Новосибирской области, на совершение сделок в случаях, установленных Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области».

13. Заключение договоров аренды на основании части 3.1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» осуществляется без проведения торгов на условиях и в порядке, установленных постановлением Правительства РФ от 12.08.2011 № 677 «Об утверждении Правил заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений».

14. В течение 30 дней со дня заключения (расторжения) договора аренды областного имущества или внесения изменений в договор аренды областного имущества арендодатель (предприятие, учреждение) в обязательном порядке представляет в департамент сведения о договоре аренды областного имущества (вносимых изменений) указанные в пункте 4 настоящего Порядка для учета в базе данных аренды.

Примерная форма сведений, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, предоставляемых в уполномоченный орган, приведена в Приложении № 2 к настоящему Порядку.

V. Предоставление в аренду областного имущества без проведения торгов

15. Физические и юридические лица, заинтересованные арендовать областное имущество, без проведения торгов (далее – заявители) обращаются к арендодателю с заявлением о предоставлении в аренду областного имущества без проведения торгов (далее – заявление).

Примерная форма заявления приведена в Приложении № 1 к настоящему Порядку.

16. В заявлении указывается:

1) областное имущество, испрашиваемое в аренду заявителем, его местоположение, кадастровый номер и площадь (для недвижимого имущества), планируемые цель использования и срок аренды;

2) для физических лиц: фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя, сведения о регистрации заявителя в качестве индивидуального предпринимателя (в случае наличия);

3) для юридических лиц: наименование, место нахождения, сведения об организационно-правовой форме заявителя, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) фамилия, имя и (при наличии) отчество представителя заявителя и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия (при подаче заявления представителем заявителя);

5) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона для связи с заявителем или представителем заявителя;

6) основание предоставления областного имущества без проведения торгов из числа перечисленных в части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

17. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) юридическими лицами:

а) копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица без доверенности (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), заверенная подписью руководителя и печатью (при наличии) заявителя;

б) надлежащим образом оформленная доверенность на осуществление действий от имени заявителя и копия паспорта представителя заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя);

в) копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверенные подписью руководителя и печатью (при наличии) заявителя;

д) лицензия заявителя на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при передаче областного имущества на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности на основании лицензии).

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

д) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки (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 аренды является крупной сделкой);

2) физическими лицами:

а) копия документа, удостоверяющего личность заявителя;

б) надлежащим образом оформленная доверенность на осуществление действий от имени заявителя и копия паспорта представителя заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя);

в) заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения с заявлением о предоставлении имущества в аренду;

4) документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды областного имущества без торгов по основанию, указанному в заявлении

18. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), сведения о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход арендодатель получает самостоятельно и приобщает к документам, представленным заявителем.

Документы, указанные в настоящем пункте, могут быть представлены заявителем по собственной инициативе вместе с заявлением.

19. Документы, указанные в пунктах 16, 17 настоящего Порядка, рассматриваются арендодателем в течение 25 дней со дня их поступления.

По результатам рассмотрения указанных документов, направляемых в порядке согласования арендодателем, уполномоченный орган принимает и направляет арендодателю, либо заявителю, в случае сдачи в аренду областного имущества, составляющего областную казну, одно из следующих решений:

1) о предоставлении областного имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) об отказе в предоставлении областного имущества в аренду без проведения торгов.

20. Решения, указанные в пункте 19 настоящего Порядка, оформляются в виде уведомления на бланке письма департамента с указанием характеристик областного имущества: местонахождение, площадь и кадастровый номер (для недвижимого имущества), количество объектов областного имущества (если сделку планируется совершить в отношении нескольких объектов), других идентифицирующих данных объекта областного имущества. Указанное уведомление должно содержать четко выраженное волеизъявление департамента на предоставление областного имущества в аренду без проведения торгов или четко выраженный отказ в предоставлении областного имущества в аренду без проведения торгов с указанием оснований отказа, подпись должностного лица департамента.

21. Основаниями для отказа в предоставлении областного имущества в аренду являются:

1) отсутствие правовых оснований для предоставления заявителю областного имущества в аренду без проведения торгов;

2) не предоставлены или предоставлены не в полном объеме сведения и документы, указанные в пунктах 16, 17 настоящего Порядка;

3) предоставление заявителем недостоверных сведений;

4) на рассмотрении в департаменте находится одновременно несколько заявлений о предоставлении в аренду указанного в заявлении областного имущества без проведения торгов;

5) наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущему договору аренды областного имущества, если такое нарушение (неисполнение) указано в предыдущем договоре в качестве основания для его расторжения по требованию арендодателя;

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

7) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о проведении торгов;

8) указанное в заявлении областное имущество уже предоставлено иным юридическим или физическим лицам;

9) в отношении указанного в заявлении областного имущества принято решение о предоставлении его государственным органам, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, приватизации или иных целей, не связанных с арендой;

10) содержание заявления не позволяет установить испрашиваемое в аренду имущество;

11) указанное в заявлении имущество не относится к объектам, находящимся в собственности Новосибирской области;

12) несоответствие цели (целей) использования имущества, указанной (указанным) в заявлении, функциональному назначению данного имущества;

13) указанное в заявлении областное имущество запрашивается в целях его использования для организации и проведения азартных игр;

14) областное имущество включено в перечень государственного имущества Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

22. Решение о предоставлении в аренду областного имущества, составляющего областную казну, без проведения торгов принимается департаментом при отсутствии оснований для отказа, указанных в пункте 21 настоящего Порядка.

23. В случае принятия решения о предоставлении в аренду без проведения торгов областного имущества, составляющего областную казну, договор аренды

заключается не позднее 30 дней со дня принятия решения, указанного в подпункте 1 пункта 19 настоящего Порядка.

Проекты Договора аренды областного имущества, направленные (выданные) заявителю, должны быть им подписаны и представлены в департамент не позднее, чем в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявителем указанных проектов.

VI. Предоставление в аренду областного имущества на торгах

24. Решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договора аренды областного имущества принимается арендодателем, в том числе по заявлениям заинтересованных физических и юридических лиц.

25. Заключение договоров аренды областного имущества путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утвержден приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

26. Форма торгов на право заключения договора аренды областного имущества определяется арендодателем с учетом положений пункта 24 настоящего Порядка.

27. Лицо, заинтересованное в предоставлении в аренду областного имущества по результатам торгов (далее – заинтересованное лицо) представляет в департамент заявление о проведении торгов.

Примерная форма заявления приведена в Приложении № 1 к настоящему Порядку.

28. В заявлении о проведении торгов указывается:

1) областное имущество, в отношении которого испрашивается проведение торгов, его местоположение, площадь (для недвижимого имущества), планируемые цель использования и срок аренды;

2) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заинтересованного лица, реквизиты документа, удостоверяющего личность заинтересованного лица, сведения о регистрации заинтересованного лица в качестве индивидуального предпринимателя (для физических лиц);

3) наименование, место нахождения, сведения об организационно-правовой форме заинтересованного лица (для юридических лиц), а также, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заинтересованным лицом является иностранное юридическое лицо;

4) фамилия, имя и (при наличии) отчество представителя заинтересованного лица, реквизиты документа, подтверждающего его полномочия (при подаче заявления представителем заинтересованного лица);

5) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона для связи с заинтересованным лицом или представителем заинтересованного лица.

29. В течение 30 дней со дня поступления заявления о проведении торгов департамент принимает одно из следующих решений:

1) о проведении торгов на право заключения договора аренды областного имущества;

2) об отказе в проведении торгов на право заключения договора аренды областного имущества.

30. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды областного имущества принимается при наличии оснований, установленных в подпунктах 1, 4, 7 пункта 21 настоящего Порядка и отсутствии оснований, указанных в подпунктах 8-14 пункта 21 настоящего Порядка.

31. О решениях, указанных в пункте 29 настоящего Порядка, заинтересованному лицу сообщается в течение 30 дней со дня поступления заявления о проведении торгов письменным уведомлением, оформленным на бланке письма департамента, с указанием характеристик областного имущества: местонахождение, кадастровый номер и площадь (для недвижимого имущества), другие идентифицирующие данные объекта областного имущества, и содержащего сведения о принятом решении о проведении торгов на право заключения договора аренды областного имущества, форме торгов (конкурс, аукцион) или четко выраженный отказ в проведении торгов на право заключения договора аренды областного имущества с указанием оснований отказа, подпись должностного лица департамента.

32. Проведение торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется арендодателем в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

33. Заключение договора аренды областного имущества по результатам проведения торгов осуществляется на основании протокола о результатах торгов в соответствии с действующим законодательством.

Проекты Договора аренды областного имущества, направляются (выдаются) заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Проекты Договора аренды областного имущества, направленные (выданные) заявителю, должны быть им подписаны и представлены в департамент не позднее, чем в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявителем указанных проектов.

VII. Договор аренды областного имущества

34. Договор аренды областного имущества (далее – договор аренды) является документом, регулирующим отношения арендодателя и арендатора (далее также – стороны).

35. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

36. В договоре аренды определяется перечень передаваемого в аренду областного имущества с указанием данных, позволяющих определенно установить подлежащее передаче арендатору имущество в качестве объекта аренды, цель использования арендуемого имущества, сроки аренды, размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, порядок и сроки пересмотра арендной платы, права и обязанности сторон, в том числе по страхованию арендатором взятого в аренду областного имущества, по возмещению арендатором расходов по содержанию сданного в аренду областного имущества, ответственность сторон.

Типовыми условиями договоров аренды являются:

1) условие об обязанности арендатора по использованию объекта недвижимости в соответствии с целевым назначением;

2) условие об обязанности арендатора по проведению за свой счет текущего ремонта арендуемого объекта недвижимости;

3) условие об обязанности арендатора по содержанию объекта недвижимости в исправном состоянии (техническом, санитарном, противопожарном);

4) условие о заключении договора страхования недвижимого имущества в пользу арендодателя в соответствии со статьей 930 Гражданского кодекса Российской Федерации;

5) условие о запрете сдавать недвижимое имущество в субаренду, безвозмездное пользование, совершать иные сделки с недвижимым имуществом без предварительного письменного согласия арендодателя;

6) об обязанности арендатора обеспечить коммунальное обслуживание арендуемого объекта недвижимого имущества и содержание прилегающих к ним территорий;

7) об обязанности арендатора не производить реконструкцию, переоборудование имущества, в том числе нарушение целостности стен, перегородок и перекрытий, или переоборудование расположенных и проходящих в помещении инженерных сетей и коммуникаций без предварительного письменного согласия арендодателя;

8) в договор могут быть включены иные условия, не противоречащие действующему законодательству.

37. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

1) по соглашению сторон;

2) в судебном порядке по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 450, ст. 451, ст. ст. 619, 620 ГК РФ;

3) в случае необходимости размещения органов государственной власти на объекте аренды;

4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором аренды.

38. Типовая форма договора аренды областного имущества утверждается приказом департамента.

39. Порядок и условия заключения договора аренды на новый срок, а также основания для отказа в заключении договора аренды на новый срок установлены частями 9, 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

VIII. Определение размера и порядка внесения арендной платы

40. Порядок определения размера арендной платы за пользование областным имуществом утвержден Правительством Новосибирской области постановлением Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 147-п «Об установлении Порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду».

41. Арендная плата является доходом, получаемым от использования областного имущества, и подлежит перечислению в областной бюджет Новосибирской области в полном объеме, за исключением доходов, получаемых от использования областного имущества, находящегося в оперативном управлении автономных, бюджетных учреждений, а также областного имущества, находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении унитарных предприятий.

42. Расходы арендодателя по содержанию сданного в аренду областного имущества (эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в размер арендной платы. Возмещение данных расходов производится арендатором по отдельному договору с арендодателем.

IX. Сдача областного имущества в субаренду

43. Арендатор вправе с согласия арендодателя и департамента сдавать арендованное областное имущество в субаренду, если иное не установлено действующим законодательством. Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование областного имущества, сдаваемого в субаренду, несет арендатор.

44. К заключению договоров субаренды областного имущества применяются правила, установленные настоящим Порядком для заключения договоров аренды.

Примерная форма сведений, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, предоставляемых в уполномоченный орган арендодателем, приведена в Приложении № 2 к настоящему Порядку.

45. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия основного договора аренды.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку сдачи в аренду имущества,
находящегося в государственной собственности
Новосибирской области, утвержденного
приказом департамента имущества и земельных
отношений Новосибирской области
от _____ № _____

Примерная форма заявления

Арендодателю областного имущества _____
(наименование юридического лица)

От _____

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии),
фирменное наименование (наименование)
юридического лица, организационно-правовая форма
юридического лица, фамилия, имя, отчество
(последнее – при наличии) физического лица)

**Заявление
о предоставлении в аренду имущества Новосибирской области**

Прошу предоставить в аренду (заключить на новый срок договор аренды):

_____ *(указать областное имущество, испрашиваемое в аренду: здание, нежилые помещения, сооружение, оборудование, автотранспорт, другое движимое имущество)*

площадью (кв.м) _____

кадастровый номер (при наличии): _____

расположенное по адресу: _____
(адрес с указанием почтового индекса, однозначно определяющий его место расположения)

цель использования _____
(планируемая цель использования испрашиваемого имущества)

срок использования (месяцев, лет) _____

основания предоставления государственного имущества без проведения торгов (в случае предоставления областного имущества без торгов):

_____ *(Основания в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)*

Сведения о заявителе:

Полное наименование (сокращенное наименование) юридического лица с указанием организационно-правовой формы;

фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица (индивидуального предпринимателя, физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»),
реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя), _____

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) руководителя юридического лица, его представителя, физического лица (индивидуального предпринимателя, «самозанятого»), его представителя _____
ОГРН (ОГРНИП) _____
ИНН _____

его представителя (а также реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя)

Почтовый адрес (местонахождение) юридического лица с указанием почтового индекса _____

Юридический адрес юридического лица с указанием почтового индекса: _____

Адрес регистрации (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, «самозанятых») _____

Адрес фактического проживания (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, «самозанятых») _____

Контактный телефон (факс) офиса _____
Контактный телефон бухгалтерии _____
e-mail (при наличии) _____

Если необходимые для заявления сведения о заявителе указаны на фирменном бланке заявителя в заявлении их можно не указывать

Приложение (документы, которые прилагаются к заявлению) на ____ л. в ____ экз.:

1) юридическими лицами:

а) копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица без доверенности (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), заверенная подписью руководителя и печатью (при наличии) заявителя;

б) надлежащим образом оформленная доверенность на осуществление действий от имени заявителя и копия паспорта представителя заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя);

в) копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверенные подписью руководителя и печатью (при наличии) заявителя;

д) лицензия заявителя на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при передаче областного имущества на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности на основании лицензии).

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

д) копия решения об одобрении или о совершении крупной сделки (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 аренды является крупной сделкой);

2) физическими лицами:

а) копия документа, удостоверяющего личность заявителя;
б) надлежащим образом оформленная доверенность на осуществление действий от имени заявителя и копия паспорта представителя заявителя (в случае подачи заявления представителем заявителя);

в) заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения с заявлением о предоставлении имущества в аренду;

4) документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды областного имущества без торгов по основанию, указанному в заявлении.

Я согласен (а) на обработку персональных данных, предусмотренную Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)
подписавшего, должность)

подпись

« ____ » _____ 20 ____ .
(дата составления заявления)

к Порядку сдачи в аренду
имущества, находящегося в государственной
собственности Новосибирской области,
утвержденного приказом департамента
имущества и земельных отношений
Новосибирской области
от №

Наименование Арендодателя:

№ п/п	Данные об Арендаторе (наименование, Договор аренды (№ от ____ до ____))	Срок, на который заключен договор аренды с «__» ____ 20__ г. по «__» ____ 20__ г.	Местонахождение (адрес) переданного в аренду (субаренду) областного имущества	Кадастровый номер переданного в аренду (субаренду) областного имущества	Общая площадь переданного в аренду (субаренду) областного имущества, в том числе площадь этажа, подвала, цоколя (кв. м.), номер(а) на поэтажном плане	Назначение областного имущества (учебный корпус, часть помещения, гараж, сооружение и т.п.) и для каких целей используется Арендатор	Размер ежемесячной арендной платы (тыс.руб.)	Реквизиты письма уполномоченного органа о сдаче в аренду (субаренду) областного имущества	Реквизиты положившего экспертного заключения о последствиях сдачи в аренду (субаренду) областного имущества в государственных образовательных учреждениях Новосибирской области	Реквизиты положительно принявшего решение наблюдательного совета о сдаче в аренду (субаренду) областного имущества за государственными автономными учреждениями Новосибирской области	Сведения о соглашениях по внесению изменений в Договор аренды (субаренды), в т. ч. сведения о расторжении Договора аренды
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.

Утверждена приказом
департамента имущества
и земельных отношений
Новосибирской области
от 30.04.21 № 2860

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

№ _____ от _____ 20 ____ г.

На основании _____
(указать реквизиты письма уполномоченного органа о даче согласия на передачу в аренду, при аренде имущества казны – решение уполномоченного органа о предоставлении в аренду без проведения торгов в случае заключения настоящего договора по результатам торгов- указать номер и дату протокола о результатах торгов или протокола рассмотрения заявок на участие в торгах, в случае если договор заключается по результатам несостоявшихся торгов)

Арендодатель областного имущества _____,
(полное наименование юридического лица, передающего в аренду имущество)
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____,
(должность, Ф.И.О. (последнее - при наличии)),
действующего на основании _____
(наименование, номер, дата документа (ов) на основании которого(ых) действует уполномоченное лицо)
и на основании Устава (Положения), с одной стороны, и

Арендатор областного имущества _____
(полное наименование юридического лица, ИНН, ОГРН (ФИО, реквизиты документа, удостоверяющего личность гражданина, ИНН, ОГРН (в случае регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя))
именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____,
(в случае заключения договора аренды представителем: должность, Ф.И.О. (последнее - при наличии))
действующего на основании _____,
(наименование, номер, дата документа (ов) на основании которого(ых) действует уполномоченное лицо)
с другой стороны и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. По Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять объект недвижимого имущества,

расположенный в здании по адресу: _____,
(указать месторасположение передаваемого в аренду недвижимого имущества)
кадастровый номер _____, общей площадью (кв.м) _____, в том числе:
этаж _____ кв. м (номер(а) на поэтажном плане № _____),
подвал _____ кв. м (номер(а) на поэтажном плане № _____), ц
цоколь _____ кв. м (номер(а) на поэтажном плане № _____).

Объект недвижимого имущества передается Арендатору для использования под (указать цель использования недвижимого имущества): _____ на условиях, предусмотренных Договором (далее – недвижимое имущество).

1.2. Состав (границы) передаваемого в аренду недвижимого имущества и его месторасположение определяется в выкопировке (копии поэтажного плана с экспликацией из технического (кадастрового) паспорта), прилагаемой к Договору и являющейся его

неотъемлемой частью (*).

(*) - настоящий пункт включается в Договор, если в аренду передается помещение, часть помещения.

Техническое состояние недвижимого имущества на момент заключения Договора указано в акте приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью Договора и заключаемом в соответствии с п. 3.1 Договора.

1.3. Передаваемое недвижимое имущество является собственностью Новосибирской области и принадлежит Арендодателю на праве _____.

(указать право хозяйственного ведения или право оперативного управления, либо указание, что оно является государственной казной Новосибирской области).

Дата и номер записи регистрации права собственника на объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____.

Сведения о наличии (об отсутствии) ограничений (обременений) прав собственника (правообладателя) на объект _____.

1.4. Протокол о результатах торгов на право аренды недвижимого имущества (*) или протокол рассмотрения заявок на участие в торгах (**) приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

(*) - в случае если Договор заключается по результатам проведенных торгов;

(**) - в случае если Договор заключается по результатам несостоявшихся торгов.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

2.2. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, если Договор заключается на срок менее года.

В остальных случаях Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном порядке. В отсутствие государственной регистрации договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

2.3. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1. Договора, если иное не установлено особыми условиями Договора.

3. Порядок передачи недвижимого имущества

3.1. Передача недвижимого имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Договора Сторонами.

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

(примерная форма акта приема-передачи приведена в приложении к типовой форме Договора недвижимого имущества, находящегося в собственности Новосибирской области; в акте приема-передачи в том числе указывается состояние недвижимого имущества на момент сдачи в аренду и необходимость проведения ремонтов).

Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении настоящего Договора и подписании акта приема-передачи.

3.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи, если иное не установлено особыми условиями Договора.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 10 дней с момента подписания Договора, Договор считается незаключенным.

3.4. При прекращении Договора Арендатор передает недвижимое имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента прекращения действия Договора.

3.5. При возврате недвижимого имущества в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный недвижимому имуществу, сумма ущерба и сроки ее уплаты. При нарушении срока возмещения ущерба на сумму ущерба подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса РФ.

3.6. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Новосибирской области.

Прекращение Договора не влечет прекращения или изменения права собственности Новосибирской области на произведенные неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором возмещению не подлежит.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственного доступа к сданному в аренду имуществу в рабочее время с предварительным уведомлением Арендатора (в случае пожара или возникновения аварийных ситуаций без предварительного уведомления) в присутствии представителей Арендатора с целью периодического осмотра недвижимого имущества на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества недвижимого имущества в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.1.5. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям Договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Передать Арендатору недвижимое имущество указанные в п.1.1 Договора с даты подписания акта приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора.

Оформить с Арендатором Договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (далее – Договор на оказание услуг) на срок, установленный пунктом 2.1 Договора, предусмотрев обязанность Арендатора по возмещению коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов с даты подписания акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 3.1 Договора.

4.2.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора.

В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему возможное содействие в устранении их последствий.

4.2.3. Не менее, чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения недвижимого имущества в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе.

Не менее, чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости

освобождения недвижимого имущества в связи с необходимостью размещения органов государственной власти (департамента) на объекте аренды в порядке, с указанием даты освобождения помещения.

4.2.4. Контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию недвижимого имущества, а также других обязательств, предусмотренных Договором.

4.2.5. Принять арендованное недвижимое имущества от Арендатора не позднее 5 (пяти) календарных дней по окончании срока аренды либо при досрочном прекращении Договора.

При возврате арендованного недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи и при наличии претензий к состоянию недвижимого имущества на момент его сдачи Арендодатель обязан отразить их в акте приема-передачи, установив срок и способ устранения данных претензий Арендатором.

4.2.6. Письменно известить Арендатора об изменении адреса своего места нахождения или юридического адреса, номера счета и иных реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений путем направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом, а также дополнительно иными способами связи в соответствии с предоставленными Арендатором реквизитами.

4.2.7. В случае аренды областной казны, обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в течение двух месяцев с момента его подписания (в случае, если Договор заключен на срок более одного года).

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать недвижимое имущество в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.3.2. Передать недвижимое имущество в субаренду в пределах срока действия Договора только с письменного согласия Арендодателя и департамента (за исключением случаев, предусмотренных частью 3.1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

4.3.3. С согласия Арендодателя производить улучшения недвижимого имущества, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

4.3.4. По истечении срока действия Договора заключить договор аренды на новый срок в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Принять у Арендодателя недвижимое имущество указанные в п.1.1 Договора по акту приема –передачи в соответствии с п. 3.1 Договора.

4.4.2. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора.

В течение десяти дней с момента подписания Договора заключить Договор на оказание услуг.

4.4.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность. Соблюдать требования техники безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора.

Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, недвижимого имущества и мест общего пользования.

4.4.4. Немедленно информировать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или

ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

Обеспечить беспрепятственный доступ к недвижимому имуществу сотрудников аварийно-технических служб и (или) эксплуатирующих организаций, представителей Арендодателя, осуществить действия, необходимые для ликвидации возникших аварийных ситуаций.

4.4.5. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид недвижимого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый Арендодателем.

4.4.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие пропорционально арендуемой площади в текущем и капитальном ремонте здания, недвижимого имущества (если в аренде находится часть здания Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

4.4.7. Не заключать Договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды (с согласия Арендодателя и департамента), внесение права на аренду недвижимого имущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя и департамента.

Не использовать (не передавать сторонним организациям) недвижимое имущество для организации и проведения азартных игр, в том числе для размещения игровых автоматов.

4.4.8. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в недвижимое имущество в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем освобождении недвижимого имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении арендуемого имущества.

4.4.10. По окончании срока действия Договора или при его расторжении передать Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендованном недвижимом имуществе неотделимые перестройки и переделки, а также, все неотделимые улучшения без возмещения затрат.

4.4.11. Освободить недвижимое имущество в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям), а также в связи с необходимостью размещения органов государственной власти (департамента) на недвижимом имуществе, в сроки, установленные уполномоченными органами.

4.4.12. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора в случае, установленном пунктом 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ и наложения штрафных санкций.

4.4.13. Застраховать взятое в аренду недвижимое имущество. В случае, если Договор заключается на срок более одного года, Арендатор обязан страховать арендованное недвижимое имущество ежегодно.

Заключить договор страхования имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц на весь срок действия Договора (страхование гражданской ответственности), а также договор страхования имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения арендуемого недвижимого имущества, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора (страхование имущества).

4.4.14. Письменно известить Арендодателя об изменении адреса своего места нахождения (места жительства) или юридического адреса, номера счета и иных реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений путем направления уведомления в адрес Арендодателя заказным письмом, а также дополнительно иными способами связи в соответствии с предоставленными Арендодателем реквизитами.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер арендной платы.

В соответствии _____

(указываются реквизиты нормативного правового акта, на основании которого произведен расчет размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, номер, дата отчета об оценке, реквизиты протокола об итогах торгов в случае, если Договор заключается по результатам проведения торгов)

за указанное в разделе 1 Договора Имущество, размер арендной платы без учета НДС (с учетом НДС) устанавливается в размере _____ (_____) рублей в месяц (год). *(сумма указывается цифрой и прописью)*

5.1.1. Расчет размера арендной платы приведен в приложении к Договору и является его неотъемлемой частью.

5.2. Сроки и порядок внесения арендной платы:

5.2.1. Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа текущего месяца. В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора.

Задаток, перечисленный Арендатором за участие в аукционе на право заключения Договора, зачисляется в счет первого арендного платежа.

5.2.2. Ежемесячная арендная плата без учета НДС (с учетом НДС) в размере _____ (_____) рублей перечисляется:
(сумма указывается цифрой и прописью)

Получатель - _____,

ИНН/КПП _____, ОКТМО _____,

Банк получателя - _____, БИК _____,

Расчетный счет _____, КБК _____

*(указать банковские реквизиты для перечисления арендной платы,
банковские реквизиты предоставляются Арендодателем)*

В платежном поручении указываются в назначении платежа: номер Договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

5.3. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет указанный в п. 5.2.2 Договора.

5.4. В арендную плату не включается возмещение затрат Арендодателя на оплату коммунальных, административных, хозяйственных услуг за недвижимое имущество, а также иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием недвижимого имущества, и производится Арендатором по отдельному договору на оказание услуг.

5.5. Оплата налога на добавленную стоимость (НДС):

а) налоговым агентом является Арендатор: Арендатор самостоятельно перечисляет в соответствующий бюджет через налоговые органы по месту своей регистрации сверх арендной платы отдельным платежным поручением, указывая в платежных поручениях: Аренда областного имущества (*);

б) налоговым агентом является Арендодатель: Арендатор перечисляет Арендодателю сумму арендной платы, включая НДС, Арендодатель в установленном порядке производит исчисление НДС и его уплату в бюджет (**).

(*) – прописывается в случае, если Арендодателем выступает Департамент, орган исполнительной власти или государственное казенное учреждение Новосибирской области;

(**) - прописывается в случае, если Арендодателем выступает государственное унитарное предприятие Новосибирской области, государственное бюджетное (автономное) учреждения Новосибирской области.

5.6. Пени, штрафы по Договору перечисляются на следующие реквизиты:

*(указать банковские реквизиты для перечисления пени, штрафа,
банковские реквизиты предоставляет Арендодатель)*

5.7. В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор. В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем в связи с изменением рыночной стоимости права аренды недвижимого имущества, но не чаще чем 1 раз в год и не ранее чем через год после заключения Договора. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка.

В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем не чаще одного раза в год в связи с изменением любых коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, либо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации или законодательством Новосибирской области (в том числе, в случае изменения порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду)

Кроме того, Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы, о чем Арендатору направляется уведомление, не позднее, чем за 1 (один) месяц.

Уведомление об установлении нового размера арендной платы, и порядка ее оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора. Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических

реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к Договору.

Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок ее оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, по истечении 30 дней с даты направления заказного письма в адрес Арендатора либо в день, следующий за днем вручения уведомления Арендатору под роспись.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 5.2.1 Договора, Арендатор уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате, которая перечисляется на счет, указанный в п. 5.6 Договора.

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (п. 1.1 Договора), при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем (п. 4.4.5 Договора), в случае нарушения п. 4.4.7 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20 % от суммы текущей годовой арендной платы на счет, указанный в п. 5.6 Договора. Доказательством нарушения являются акты проверки использования недвижимого имущества или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

6.2. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае если Арендатор не возвратил недвижимое имущество или возвратил арендуемое имущество несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет указанный в п. 5.2.2 Договора.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

6.4. Уплата пени и штрафа, установленных Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6.5. Несоблюдение Арендодателем п. 4.2.6 Договора, а Арендатором п. 4.4.14 Договора влечет ответственность Арендодателя и Арендатора за вызванные этим последствия. Корреспонденция направленная Арендодателем (Арендатором) по реквизитам указанным в Договоре считается доставленной надлежащим образом. 6.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были указаны в акте приема-передачи или были обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества при принятии его в пользование.

6.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были указаны в акте приема-передачи или были обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества при принятии его в пользование.

6.7. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

7.1. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 5.7 Договора).

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, в судебном порядке по инициативе стороны, в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

7.3. По требованию Арендодателя Договор подлежит расторжению досрочно в судебном порядке в случае:

а) невнесения Арендатором арендной платы за два и более месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном Договором. Указанное основание для расторжения Договора соглашением сторон установлено как существенное условие Договора.

б) использования недвижимого имущества (в целом или частично) не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 Договора.

в) нарушения п. 4.4.7 Договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий, либо невыполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.3-4.4.5 Договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти Новосибирской области;

е) непроведения Арендатором текущего ремонта имущества, а также, непринятия долевого участия в текущем и капитальном ремонте здания, недвижимого имущества в соответствии с п. 4.4.6 Договора в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки.

ж) принятия решения о проведении капитального ремонта (не позволяющего использовать имущество по целевому назначению), реконструкции или сноса объекта аренды (невозможности его использования).

7.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7.5. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

а) по окончании срока действия Договора с учетом действия ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

б) признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

в) досрочном расторжении Договора аренды;

г) ликвидации Арендатора в установленном порядке;

д) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.6. В случае прекращения или расторжения Договора недвижимое имущество возвращается Арендатором Арендодателю в соответствии с разделом 3 Договора. В случае если Арендатор задержал возврат имущества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

7.7. Арендатор, желающий продлить Договор, обязан подать письменное заявление о заключении договора аренды на новый срок Арендодателю не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, получить от него согласие в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и заключить Договор на новый срок.

8. Особые условия.

8.1. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или хозяйственного ведения/оперативного управления на недвижимое имущество к другому лицу не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора.

8.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками недвижимого имущества и претензий не имеет.

8.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду недвижимое имущество.

8.4. Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и недвижимого имущества без согласия Арендодателя.

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

8.6. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении Договора, не урегулированные Сторонами, разрешаются в судебном порядке.

8.7. Договор составлен в _____ экземплярах.

8.8. **Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:**

- документы, указанные в п.п. 1.2, 1.4, 3.1, 5.1.1.
- согласование (решение) на передачу имущества в аренду;
- документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор со стороны Арендатора.

10. Юридические адреса Сторон

Арендатор: _____
Юридический адрес _____
Телефон/факс: _____
Электронная почта: _____
ОГРН _____
ИНН/КПП _____
КПП _____
БИК _____

Арендодатель: _____
Юридический адрес _____
Телефон/факс: _____
Электронная почта: _____
ОГРН _____
ИНН/КПП _____
КПП _____
БИК _____

11. Подписи Сторон:

Арендодатель

Подпись _____ (расшифровка)
М.П. (при наличии)

Арендатор

Подпись _____ (расшифровка)
М.П. (при наличии)

Приложение
к типовому договору аренды
недвижимого имущества,
находящегося в собственности
Новосибирской области

Расчет размера арендной платы

Расчет произведен в соответствии с разделом 2 Порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 147-п, где арендная плата определяется на основании рыночной стоимости по формуле:

$$\text{Апл} = \text{С} \times \text{К},$$

где:

Апл – арендная плата в год, рублей;

С – рыночная стоимость права аренды областного имущества, рассчитанная за год и определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, рублей;

К – корректирующий коэффициент, учитывающий категорию арендатора

<i>Нежилые помещения, площадь, кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды в год, руб.(С)</i>	<i>Корректирующий коэффициент (К)</i>	<i>Размер годовой арендной платы руб., (Апл)</i>	<i>Размер месячной арендной платы руб., (Апл)</i>
ИТОГО:				
Прописью:				

Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды определена в отчете от _____ № _____, выполненного _____ (ИНН:)

Приложение
к типовому Договору аренды
недвижимого имущества,
находящегося в собственности
Новосибирской области

А К Т приема-передачи в аренду недвижимого имущества

от _____

Мы, нижеподписавшиеся,

Арендодатель _____

(наименование государственного предприятия или учреждения Новосибирской области)

в лице _____

(должность, ФИО, представитель)

и Арендатор _____

(наименование юридического, физического лица)

в лице _____

(должность, ФИО, представитель)

составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды № _____ от _____ Арендодатель передает Арендатору недвижимое имущество: _____ общей площадью _____ кв.м., (этаж _ кв.м., подвал _____ кв.м., цоколь _____ кв.м., №№ _____ на поэтажном плане,) кадастровый номер (при наличии, либо кадастровый номер объекта недвижимости, часть которого предоставляется в аренду)

расположенное по адресу: _____;

в следующем состоянии: _____;

характеристики объекта аренды:

- год ввода в эксплуатацию _____;

- вид строительного материала _____;

(кирпич, железобетон, дерево и прочее)

- тип недвижимого имущества _____;

(административное, производственное, складское и прочее)

- степень технического обустройства здания _____;

(наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления)

- иные сведения _____.

Настоящий акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Недвижимое имущество передается Арендодателю в состоянии, в котором оно находится на момент передачи. Это состояние Арендатору известно, претензии к Арендодателю в дальнейшем предъявляться не будут.

Иное: _____

ПЕРЕДАЛ

Арендодатель

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П. (при наличии)

ПРИНЯЛ

Арендатор

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П. (при наличии)

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

№ _____ от _____ 20 ____ г.

На основании _____

(указать реквизиты письма уполномоченного органа о даче согласия на передачу в аренду (при необходимости), в случае заключения договора аренды по результатам торгов- указать номер и дату протокола о результатах торгов или протокола рассмотрения заявок на участие в торгах, в случае если договор аренды заключается по результатам несостоявшихся торгов)

Арендодатель областного имущества _____,

(полное наименование юридического лица, передающего в аренду имущество)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____,
(должность, Ф.И.О. (последнее - при наличии))

действующего на основании _____,
(наименование, номер, дата документа (ов) на основании которого(ых) действует уполномоченное лицо)

и на основании Устава (Положения), с одной стороны, и

Арендатор областного имущества _____,
(полное наименование юридического лица (гражданина)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____,
(должность, Ф.И.О. (последнее - при наличии))

действующего на основании _____,
(наименование, номер, дата документа (ов) на основании которого(ых) действует уполномоченное лицо)

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор
(далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Общие условия.

1.1. По Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять

_____,
(наименование имущества, его модель, серия, инвентарный номер, дата выпуска, номер двигателя, цвет другие характеристики, позволяющие идентифицировать имущество)

именуемое далее «Имущество».

1.2. Цель использования Имущества _____.

1.3. Передаваемое Имущество является собственностью Новосибирской области и принадлежит Арендодателю на праве _____.

(указать право хозяйственного ведения или право оперативного управления, либо указание, что оно является государственной казной Новосибирской области)

1.4. Имущество на момент заключения Договора не является предметом залога, не состоит в споре или под арестом и не обременено другими правами третьих лиц.

1.5. Протокол о результатах торгов на право аренды недвижимого имущества (*) или протокол рассмотрения заявок на участие в торгах (**) приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

(*) - в случае если Договор заключается по результатам проведенных торгов;

(**) - в случае если Договор заключается по результатам несостоявшихся торгов.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами

2.3. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1 Договора, если иное не установлено особыми условиями Договора.

3. Порядок передачи Имущества.

3.1. Передача Имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) календарных дней с момента подписания Договора Сторонами.

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

*(примерная форма акта приема-передачи приведена в приложении № 1 к Договору;
в акте приема-передачи в том числе указывается состояние Имущества на момент сдачи в аренду и
необходимость проведения ремонтов)*

Имущество передается со всеми его принадлежностями и необходимой для использования документацией (техническим паспортом, инструкцией по эксплуатации, сертификатом и т.д.) в соответствии с его спецификой, являющейся неотъемлемой частью Договора.

3.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи, если иное не установлено особыми условиями Договора.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 10 дней с момента подписания Договора, Договор считается незаключенным.

3.4. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 3 (трех) календарных дней с момента прекращения действия Договора.

3.5. При возврате Имущества в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Имуществу, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

3.6. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Имущества являются собственностью Новосибирской области.

Прекращение Договора не влечет прекращения или изменения права собственности Новосибирской области на произведенные неотделимые улучшения. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором возмещению не подлежит.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственного доступа к сданному в аренду имуществу в рабочее время с предварительным уведомлением Арендатора (в случае пожара или возникновения аварийных ситуаций без предварительного уведомления) в присутствии представителей Арендатора с целью периодического осмотра Имущества на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Имущества в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.1.5. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям Договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Передать Арендатору Имущество, указанное в п.1.1 Договора по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора.

4.2.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании Имуществом.

4.2.3. В случае аварий или повреждения Имущества, происшедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

4.2.4. Письменно известить Арендатора об изменении адреса своего места нахождения или юридического адреса, номера счета и иных реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений путем направления уведомления.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Имущество в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.3.2. С согласия Арендодателя производить улучшения Имущества, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

4.3.3. На возмещение причиненных убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендодателем своих обязательств по Договору.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. Принять у Арендодателя Имущество, указанное в п.1.1 Договора по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1 Договора.

4.4.2. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 Договора.

4.4.3. Содержать Имущество в технически исправном состоянии и производить за свой счет текущий ремонт (для транспортных средств и капитальный ремонт).

4.4.4. Осуществлять хранение переданной технической документации, необходимой для эксплуатации и технического обслуживания Имущества.

В случае утраты или повреждения указанной технической документации восстанавливать ее своими силами и за счет собственных средств.

4.4.5. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы при использовании Имущества, содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и другое оборудование в соответствии с отраслевыми нормами и правилами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и (или) в отношении Имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Имущества.

4.4.6. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с Имуществом - авария, хищение, арест, запрет на эксплуатацию, вынесенный государственными надзорными органами, или иное событие, нанесшее (или грозящее нанести) Имууществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

4.4.7. Представлять Арендодателю документы по расследованию аварийных выходов из строя Имущества и документы по ликвидации (списанию) Имущества.

4.4.8. Не предоставлять и (или) не передавать Имущество как в целом, так и частично, а также права на него по гражданско-правовым договорам третьим лицам без

согласия Арендодателя, в случае передаче в субаренду без согласия Арендодателя и департамента.

4.4.9. Обеспечивать представителям Арендодателя по первому требованию беспрепятственный доступ для осмотра Имущества и проверки соблюдения условий Договора.

Предоставлять необходимую документацию и оказывать техническое содействие (сопровождение, консультации специалистов) Арендодателю при проведении инвентаризации Имущества.

4.4.10. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора и наложения штрафных санкций.

4.4.11. По окончании срока действия Договора или при его расторжении передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в соответствии с п. 3.1. Договора в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные неотделимые переделки, а также все неотделимые улучшения без возмещения затрат.

4.4.12. Застраховать взятое в аренду Имущество. В случае, если Договор заключается на срок более одного года, Арендатор обязан страховать арендованное Имущество ежегодно.

Нести ответственность за вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также за вред, причиненный имуществу юридического лица в результате эксплуатации и использования Имущества с момента подписания акта приема-передачи.

4.4.13. Письменно известить Арендодателя об изменении адреса своего места нахождения (места жительства) или юридического адреса, номера счета и иных реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений путем направления уведомления.

5. Платежи и расчеты по Договору.

5.1. Размер арендной платы.

В соответствии _____

(указываются реквизиты нормативного правового акта на основании которого произведен расчет размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, номер, дата отчета об оценке, реквизиты протокола об итогах торгов в случае, если Договор заключается по результатам проведения торгов)

за указанное в разделе 1 Договора Имущество, размер арендной платы без учета НДС (с учетом НДС) устанавливается в размере _____ (_____) рублей в месяц (год).

(сумма указывается цифрой и прописью)

5.1.1. Расчет размера арендной платы приведен в приложении № 2 к Договору.

5.2. Сроки и порядок внесения арендной платы:

5.2.1. Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа текущего месяца. В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора.

Задаток, перечисленный Арендатором за участие в аукционе на право заключения Договора, зачисляется в счет первого арендного платежа.

(в случае если областное имущество принадлежит на праве оперативного управления государственным бюджетным и казенным учреждениям Новосибирской области, государственным органам или составляет областную казну)

5.2.2. Ежемесячная арендная плата без учета НДС (с учетом НДС) в размере _____ (_____) рублей перечисляется:

(сумма указывается цифрой и прописью)

Получатель - _____,
ИНН/КПП _____, ОКТМО _____,
Банк получателя - _____, БИК _____,
Расчетный счет _____, КБК _____

(указать банковские реквизиты для перечисления арендной платы,
банковские реквизиты предоставляются Арендодателем)

В платежном поручении указываются в назначении платежа: номер Договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

5.3. Обязанность Арендатора по уплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет указанный в п. 5.2.2 Договора.

5.4. Оплата налога на добавленную стоимость (НДС):

а) налоговым агентом является Арендатор: Арендатор самостоятельно перечисляет в соответствующий бюджет через налоговые органы по месту своей регистрации сверх арендной платы отдельным платежным поручением, указывая в платежных поручениях: Аренда областного имущества (*);

б) налоговым агентом является Арендодатель: Арендатор перечисляет Арендодателю сумму арендной платы, включая НДС, Арендодатель в установленном порядке производит исчисление НДС и его уплату в бюджет (**).

(*) – прописывается в случае, если Арендодателем выступает Департамент, орган исполнительной власти или государственное казенное учреждение Новосибирской области;

(**) - прописывается в случае, если Арендодателем выступает государственное унитарное предприятие Новосибирской области, государственное бюджетное (автономное) учреждения Новосибирской области.

5.5. Пени, штрафы по Договору перечисляются на следующие реквизиты:

(указать банковские реквизиты для перечисления пени, штрафа,
банковские реквизиты предоставляются Арендодателем)

5.6. В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем в связи с изменением рыночной стоимости права аренды Имущества, но не чаще чем 1 раз в год и не ранее чем через год после заключения Договора. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, и не ранее чем через год после заключения Договора.

В одностороннем порядке арендная плата изменяется Арендодателем не чаще одного раза в год в связи с изменением любых коэффициентов, используемых при расчете арендной платы.

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы, о чем Арендатору направляется уведомление, не позднее, чем за 1 (один) месяц.

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

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

6. Ответственность сторон.

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были указаны в акте приема-передачи или были обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества при принятии его в пользование.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 5.2.1 Договора, Арендатор уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате, которая перечисляется на счет, указанный в п. 5.5 Договора.

6.2.2. Арендатор выплачивает штраф в размере 20 % от суммы текущей годовой арендной платы на счет, указанный в п.5.5 Договора в случае следующих нарушений Арендатором положений Договора:

- при использовании Имущества или его части не по целевому назначению;
- при фактической передаче Имущества, а равно как и прав на него третьим лицам без согласия Арендодателя;
- при умышленном ухудшении Арендатором Имущества.

Основанием для наложения штрафа является акт, составленный по результатам проведенной представителями Арендодателя проверки в отношении Имущества. Наложение штрафа оформляется уведомлением, которое направляется Арендатору заказным письмом.

6.2.3. В случае, если Арендатор при прекращении Договора не возвращает Имущество или возвращает его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать, помимо внесения арендной платы за весь период фактического использования Имущества, возмещения причиненных убытков.

6.2.4. Уплата пеней и штрафов не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору или устранения допущенных им нарушений.

6.2.5. Ущерб, нанесенный Имуществу по вине Арендатора, подлежит возмещению Арендатором в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.3. Несоблюдение Арендодателем п. 4.2.4 Договора, а Арендатором п. 4.4.13 Договора влечет ответственность Арендодателя и Арендатора за вызванные этим последствия. Корреспонденция, направленная Арендодателем (Арендатором) по реквизитам указанным в Договоре считается доставленной и исполненной надлежащим образом.

6.4. Арендатор транспортного средства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, в соответствии с законодательством.

6.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.

7.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 5.6 Договора).

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в судебном порядке по инициативе стороны, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

7.3. По требованию Арендодателя Договор подлежит расторжению досрочно в судебном порядке в случае:

а) невнесения Арендатором арендной платы за два и более месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном Договором. Указанное основание для расторжения Договора соглашением сторон установлено как существенное условие Договора.

б) использования недвижимого имущества (в целом или частично) не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 Договора.

в) в случае нарушения п.п. 4.4.8 Договора;

г) умышленного ухудшения Арендатором Имущества, либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 4.4.3, 4.4.5, 4.4.6 Договора.

7.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7.5. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

а) ликвидации Арендатора в установленном порядке;

б) признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

в) досрочном расторжении Договора;

г) по окончании срока действия Договора с учетом действия ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

д) гибели Имущества.

7.6. В случае прекращения или расторжения Договора Имущество возвращается Арендатором Арендодателю в соответствии с разделом 3 Договора. В случае если Арендатор задержал возврат имущества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

7.7. Арендатор, желающий продлить Договор, обязан подать письменное заявление о заключении договора аренды на новый срок Арендодателю не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, получить от него согласие в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и оформить Договор на новый срок.

8. Особые условия.

8.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения Договора.

8.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками Имущества и претензий не имеет.

8.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Имущество.

8.4. Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы с использованием Имущества без согласия Арендодателя.

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

8.6. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении Договора, не урегулированные Сторонами, разрешаются в судебном порядке.

8.7. Договор составлен в _____ экземплярах.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- документы, указанные в п.п. 1.5, 3.1, 5.1.1. Договора

- согласование (решение) на передачу имущества в аренду;
 - документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор со стороны Арендатора.
-

10. Юридические адреса сторон.

Арендатор: _____
Юридический адрес _____
Телефон/факс: _____
Электронная почта: _____
ОГРН _____
ИНН/КПП _____
КПП _____
БИК _____

Арендодатель: _____
Юридический адрес _____
Телефон/факс: _____
Электронная почта: _____
ОГРН _____
ИНН/КПП _____
БИК _____

11. Подписи сторон:

Арендодатель

Подпись _____ (расшифровка)
М.П. (при наличии)

Арендатор

Подпись _____ (расшифровка)
М.П. (при наличии)

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА ОТ**

Мы, нижеподписавшиеся,

Арендодатель _____

(наименование государственного предприятия или учреждения Новосибирской области)

в лице _____

(должность, ФИО, представитель)

и Арендатор _____

(наименование юридического, физического лица)

в лице _____

(должность, ФИО, представитель)

составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды № _____ от _____ Арендодатель передает
Арендатору Имущество.

- наименование: _____;
- реестровый номер: _____;
- модель (тип): _____;
- дата выпуска: _____;
- страна происхождения: _____;
- изготовитель: _____;
- заводской (серийный) номер: _____;
- размеры: _____;
- вес: _____;
- цвет: _____;
- материал: _____;
- инвентарный номер: _____;
- и т.д. _____;

следующее транспортное средство (далее - Имущество):

- наименование _____;
- реестровый номер: _____;
- год выпуска (изготовления) _____;
- государственный регистрационный номер _____;
- модель _____;
- VIN-код _____;
- цвет _____;
- мощность двигателя _____;
- номер двигателя _____;
- номер кузова _____;
- номер коробки передач _____;
- грузоподъемность _____;
- иные характеристики _____.

И т.д.

Настоящий акт составлен в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Имущество передается Арендатору в состоянии, в котором оно находится на момент передачи. Это состояние Арендатору известно, претензии к Арендодателю в дальнейшем предъявляться не будут.

Иное: _____

ПЕРЕДАЛ

Арендодатель

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П. (при наличии)

ПРИНЯЛ

Арендатор

Должность _____

Ф.И.О. _____

Подпись _____

М.П. (при наличии)

Приложение № 2
к типовому договору аренды
движимого имущества,
находящегося в собственности
Новосибирской области

Расчет размера арендной платы

Расчет произведен в соответствии с разделом 2 Порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 16.04.2019 № 147-п, где арендная плата определяется на основании рыночной стоимости по формуле:

$$\text{Апл} = \text{С} \times \text{К},$$

где:

Апл – арендная плата в год, рублей;

С – рыночная стоимость права аренды областного имущества, рассчитанная за год и определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, рублей;

К – корректирующий коэффициент, учитывающий категорию арендатора

<i>Нежилые помещения, площадь, кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды в год, руб.(С)</i>	<i>Корректирую щий коэффициент (К)</i>	<i>Размер годовой арендной платы руб., (Апл)</i>	<i>Размер месячной арендной платы руб., (Апл)</i>

ИТОГО:				
<i>Прописью:</i>				

Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды
определена в отчете от _____ № _____, выполненного _____
(ИНН:)