Утверждена приказом

 департамента имущества

 и земельных отношений

 Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**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 аренде 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 последствии 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 пунктом 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 30 (тридцать) календарных дней 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 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 перестройки и переделки и все 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 регистрациисверх 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. 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](#P52) 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 в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или Договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

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 п. 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 уведомить об этом Арендодателя за два месяца до истечения срока действия Договора, получить от него согласие в соответствии с п. 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:

Апл = С х 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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Нежилые помещения, площадь, кв.м.*** | Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды***в год, руб.(С)*** | ***Корректирующий коэффициент (К)*** | ***Размер годовой арендной платы руб., (Апл*** | ***Размер месячной арендной платы руб., (Апл)*** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ***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**  **ПРИНЯЛ**

**Арендодатель Арендатор**

Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. (при наличии) М.П. (при наличии)