УТВЕРЖДЕНА

приказом министерства имущественных

и земельных отношений Воронежской области

от 22.02.2024 г. № 462

**Реестровый номер торгов 2024 - 10**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ**

**на право заключения договоров аренды государственного имущества, принадлежащего на праве собственности Воронежской области**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области** |
| **Оператор электронной торговой площадки:** | **акционерное общество «Единая электронная торговая площадка»** |
| **Организатор аукциона:** | **казенное учреждение Воронежской области «Фонд государственного имущества»** |

**Воронеж**

**2024**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ 1. АУКЦИОН** | 3 |
| **РАЗДЕЛ 1.** **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА** | 3 |
| 1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 3 |
| 1.2. ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ | 6 |
| 1.3. ПОДГОТОВКА К УЧАСТИЮ В АУКЦИОНЕ | 9 |
| 1.4. ОСМОТР ОБЪЕКТА | 11 |
| 1.5. ПОДАЧА, ОТЗЫВ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ | 11 |
| 1.6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ | 12 |
| 1.7. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА | 13 |
| 1.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА  1.9. ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ  1.10. ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ АУКЦИОНА НЕСОСТОЯВШИМСЯ | 16  18  18 |
| **РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА АУКЦИОНА** | 19 |
| **РАЗДЕЛ 3.** **ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ ЗАЯВИТЕЛЯМИ** | 29 |
| **ЧАСТЬ 2. ПРОЕКТЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ** | 30 |
| **ЧАСТЬ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ, ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОТОРОГО ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ ТОРГОВ, А ТАКЖЕ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛИЦОМ, С КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ, ИЛИ УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ПЕРЕДАЧА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.** | 36 |
| **ЧАСТЬ 4. ФОТОГРАФИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА** | 42 |

**ЧАСТЬ 1. ЭЛЕКТРОННЫЙ АУКЦИОН**

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Нормативное регулирование

1.1.1. Настоящая документация об аукционе (далее – Документация об аукционе) подготовлена в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Воронежской области от 30.11.2005 № 81-ОЗ «О порядке предоставления в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений и движимого имущества, находящихся в собственности Воронежской области»,Приказом ФАС РФ от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 31.10.2019 № 2826 «Об утверждении Перечня государственного имущества Воронежской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» а также иным законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Воронежской области, Регламентом электронной торговой площадки «Приватизация и аренда имущества» АО «ЕЭТП» (далее – Регламент ЭТП).

1.1.2. Настоящий аукцион проводится на основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от 22.02.2024 года № 461 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды объектов государственного имущества Воронежской области».

1.2. Вид проводимого аукциона

1.2.1. Аукцион является открытым по составу участников и форме подачи предложений.

1.3. Организатор аукциона, Арендодатель

1.3.1. Организатор аукциона и Арендодатель, указанные в извещении о проведении аукциона (далее – Извещение) и в информационной карте аукциона (далее – Информационная карта), осуществляют действия по организации аукциона в соответствии с процедурами, условиями и положениями, изложенными в Документации об аукционе.

1.3.2. Если иное не указано в законе или Документации об аукционе, действия, в результате которых возникают, прекращаются, или изменяются права и обязанности Арендодателя, от его имени осуществляет Организатор аукциона.

1.4. Предмет аукциона

1.4.1. Предмет аукциона составляет право заключения договоров аренды объектов государственного имущества:

**Лот № 1**: ФАП Новогольской, назначение: нежилое, инв. № 14877, этаж № 1, площадь 31,4 кв. м, кадастровый номер: 36:29:7400001:71.

Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Новогольский 2-й, улица Набережная, 36, помещение 1.

**Лот № 2:** здание ФАП Солонцовский, назначение: нежилое, инв. № 15294, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 61,2 кв. м, кадастровый номер: 36:29:4800001:22.

Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Таловский, с/с Еланский, п. Солонцовка, ул. Садовая, д. 18.

**Лот № 3:** часть здания Бобяковский ФАП, назначение: нежилое, инв. № Н14/77, этаж № 1, площадь 33,7 кв. м, кадастровый номер: 36:01:0500004:41.

Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Бобяково, ул. Молодежная, д. 11.

**Лот № 4:** здание ГСМ, назначение: нежилое, инв. № 23208, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 68 кв. м, кадастровый номер: 36:02:5400024:124.

Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, Бобровский район, Бобровское лесничество, Бобровское участковое лесничество, кв.38, в.4, центральная часть выдела.

**Лот № 5:** фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, инв. № 352, Н60-352, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 62,3 кв. м, кадастровый номер: 36:01:0680012:63.

Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Хлебородное, ул. Советская, д. 5 (далее – имущество, Лот).

Имущество принадлежит Воронежской области на праве собственности.

Описание и технические характеристики имущества размещены в Информационной карте.

1.4.2. Настоящий аукцион, информация о котором содержится в Извещении и Информационной карте аукциона, по результатам которого предполагается выбрать Арендатора Лота, в соответствии с процедурами и условиями, приведенными в настоящей Документации об аукционе, проводится на электронной площадке.

1.4.3. Участник, признанный победителем аукциона, должен будет взять указанный Лот в аренду на срок и на условиях, предусмотренных проектом Договора, по цене, предложенной таким участником.

1.5. Требования к техническому состоянию Лота на момент окончания срока Договора аренды.

1.5.1. Арендатор должен передать Арендодателю по акту приема-передачи Лот в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания Договора аренды, с учетом нормального износа.

1.6. Размер начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота), порядок её определения, «шаг аукциона».

1.6.1. Размер начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота) указан в Извещении и Информационной карте.

1.6.2. Определение начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота) проведено в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Законом Воронежской области от 30.11.2005 № 81-ОЗ «О порядке предоставления в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений и движимого имущества, находящихся в собственности Воронежской области» на основании отчета независимого оценщика.

1.6.3. «Шаг аукциона» (величина повышения начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота) указан в Информационной карте. «Шаг аукциона» устанавливается в размере 5% (пяти процентов) начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота), указанной в Извещении и Информационной карте.

1.7. Требования к участникам аукциона

1.7.1. Участниками аукциона могут быть субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Участники настоящего аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

1.7.2. Участник аукциона на право заключения Договора аренды должен соответствовать следующим требованиям:

1) требованию о непроведении ликвидации юридического лица и об отсутствии решения арбитражного суда о признании юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) требованию о неприостановлении деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на момент подачи заявки на участие в аукционе.

1.7.3. Организатор аукциона или аукционная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника аукциона требованиям, указанным в Документации об аукционе, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в аукционе.

1.7.4. Арендодателем установлено требование о внесении задатка. Данное требование в равной мере распространяется на всех участников аукциона.

1.8. Условия допуска к участию в аукционе

1.8.1. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение Договора аренды и подавшее заявку на участие в аукционе (далее – Заявитель).

1.8.2. **Участие в аукционе вправе принимать заявители, зарегистрированные в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) в соответствии с главой II Регламента государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, утвержденного приказом Федерального казначейства от 2 декабря 2021 года № 38н. Заявители, зарегистрированные на официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днем регистрации лица на официальном сайте.**

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

1) непредставления документов и (или) сведений, определенных настоящей Документацией об аукционе, либо наличия в таких документах и (или) сведениях недостоверной информации;

2) невнесения задатка;

3) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в Документации об аукционе;

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

5) наличия решения о приостановлении деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе;

6) подачи заявки на участие в аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в случае проведения аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

1.8.4. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Заявителем или участником аукциона в соответствие с Документацией об аукционе, аукционная комиссия обязана отстранить такого Заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе его проведения. Протокол об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений. В течение одного часа с момента размещения протокола об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

2. ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

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

2.2. Содержание Документации об аукционе

2.2.1. Документация об аукционе включает перечисленные ниже документы, а также изменения и дополнения, вносимые в Документацию об аукционе в порядке, предусмотренном пунктом 2.5 настоящего Раздела.

|  |  |
| --- | --- |
| **Часть 1** | **Аукцион** |
| Раздел 1 | Общие условия проведения аукциона |
| Раздел 2 | Информационная карта аукциона |
| Раздел 3 | Инструкция по заполнению заявки Заявителями |
| **Часть 2** | **Проекты Договоров аренды** |
| **Часть 3** | **Копии документов, подтверждающие согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом торгов, а также, подтверждающих согласие собственника на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается** |
| **Часть 4** | **Фотографии государственного имущества** |

2.2.2. Заявитель обязан изучить Документацию об аукционе, включая все инструкции, формы и условия.

2.3. Место размещения Документации об аукционе

2.3.1. Документация об аукционе размещается в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт), на электронной площадке акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» (далее - АО «ЕЭТП») www.roseltorg.ru, а также на сайте субъекта Российской Федерации – Воронежской области в сети «Интернет» для размещения извещений о проведении в отношении государственного имущества Воронежской области торгов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», вносимых в них изменений, извещений об отказе от проведения торгов - www.dizovo.ru и на сайте Организатора аукциона – www.fgivo.ru.

2.4. Разъяснение положений Документации об аукционе

2.4.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений Документации об аукционе. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки Организатору аукциона. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, Организатор аукциона размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

2.4.2. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений Документации об аукционе на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке. Разъяснение положений Аукционной документации не должно изменять ее суть.

2.5. Внесение изменений в Извещение о проведении аукциона и/или в Документацию об аукционе

2.5.1. Арендодатель по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в Извещение о проведении аукциона и/или Документацию об аукционе не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

2.5.2. Изменение предмета аукциона не допускается.

2.5.3. Изменения в Извещение о проведении аукциона размещаются Организатором аукциона на официальном сайте в течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений. В течение одного часа с момента размещения изменений в Извещение о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в Извещение о проведении аукциона до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее двадцати дней.

2.5.4. В случае принятия решения о внесении изменений в Документацию об аукционе такие изменения размещаются Организатором аукциона на официальном сайте в течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений. В течение одного часа с момента размещения изменений в Документацию об аукционе на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в Документацию об аукционе до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

2.5.5. Организатор аукциона не несет ответственности в случае, если участник аукциона не ознакомился с изменениями, внесенными в установленном порядке в Извещение и/или Документацию об аукционе.

2.6. Отказ Арендодателя от проведения аукциона

2.6.1. Арендодатель вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Решение об отказе от проведения аукциона не может быть принято Организатором аукциона от имени Арендодателя.

2.6.2. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение одного часа с момента размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает извещение об отказе от проведения аукциона на электронной площадке.

1. ПОДГОТОВКА К УЧАСТИЮ В АУКЦИОНЕ

3.1. Размер задатка и порядок его внесения

3.1.1. Задаток для участия в электронном аукционе вносится на счет Оператора электронной торговой площадки в соответствии с Регламентом ЭТП.

Размер задатка, порядок и срок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка указаны в Извещении и Информационной карте.

В сумму блокируемых денежных средств заявителя помимо задатка в соответствии с Регламентом ЭТП, может включаться гарантийное обеспечение оплаты услуг оператора электронной площадки.

3.1.2. Задаток возвращается Заявителю в следующих случаях и порядке:

- в случае поступления заявок после окончания срока приема заявок, задаток возвращается Заявителю в течение пяти рабочих дней с даты окончания срока приема заявок;

- в случае отзыва заявки до установленных даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, задаток возвращается Заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе;

- в случае отказа Арендодателя от проведения аукциона задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте;

- в случае если Заявитель не допущен к участию в аукционе, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- в случае если Заявитель участвовал в аукционе, но не стал победителем и не является участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене Договора аренды, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения протокола проведения итогов аукциона на официальном сайте;

- в случае если участник аукциона сделал предпоследнее предложение о цене Договора аренды, то задаток ему возвращается в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора аренды с победителем аукциона.

**4. ОСМОТР ОБЪЕКТОВ ТОРГОВ**

4.1. Все желающие могут осмотреть имущество, права на которое передаются по Договору аренды, в порядке, указанном в Информационной карте.

1. ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЗАЯВОК, ОТЗЫВ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

5.1. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Срок, место, порядок подачи и регистрации заявок на участие в аукционе.

5.2.1. Прием заявок на участие в аукционе осуществляется в сроки, указанные в Извещении и Информационной карте.

5.2.2. Заявки на участие в аукционе направляются оператору электронной площадки в соответствии с Регламентом ЭТП и Руководством пользователя «Система проведения процедур в электронной форме. Приватизация и аренда имущества» по адресу, указанному в Информационной карте, в форме электронного документа и подписываются усиленной квалифицированной подписью заявителя.

5.2.3. Требования к содержанию заявки, а также к входящим в её состав сведениям и документам, указаны в Информационной карте аукциона.

5.2.4. Каждая заявка, поступившая в срок, указанный в Информационной карте, регистрируется оператором электронной площадки.

5.2.5. При получении заявки на участие в аукционе оператор электронной площадки, в течение одного часа с момента получения заявки, направляет Заявителю уведомление о ее получении.

5.2.6. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (Лота).

5.2.7. Сведения, которые содержатся в заявке, не должны допускать двусмысленных толкований.

5.2.8. Непредставление необходимых документов в составе заявки, наличие в таких документах недостоверных сведений является основанием для отказа в допуске Заявителя, подавшего такую заявку, к участию в аукционе.

При этом в случае установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, предоставленных Заявителем в составе заявки на участие в аукционе, такой Заявитель или участник может быть отстранен Организатором аукциона, аукционной комиссией от участия в аукционе на любом этапе его проведения.

Протокол об отстранении Заявителя или участника аукциона от участия в аукционе подлежит размещению на официальном сайте в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

5.2.9. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются оператором электронной площадки соответствующим Заявителям.

5.3. Язык документов, входящих в состав заявки на участие в аукционе

5.3.1. Все документы, входящие в состав заявки на участие в аукционе, должны быть составлены на русском языке. Подача документов, входящих в состав заявки, на иностранном языке должна сопровождаться предоставлением надлежащим образом заверенного перевода соответствующих документов на русский язык.

Документы, происходящие из иностранного государства, должны быть надлежащим образом легализованы в соответствии с законодательством и международными договорами РФ.

5.4. Отзыв заявок на участие в аукционе

5.4.1. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в аукционе в порядке, установленном Регламентом ЭТП.

5.5. Обеспечения исполнения Договора аренды

5.5.1. Размер, срок и порядок предоставления обеспечения исполнения Договора аренды указаны в Информационной карте.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК

НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

6.1. В день, время и в месте, указанные в Информационной карте, аукционной комиссией начинается процедура рассмотрения заявок на участие в аукционе.

6.2. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе, которые поступили оператору электронной площадки до даты и времени окончания срока приема заявок на участие в аукционе.

6.3. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным Документацией об аукционе.

6.4. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе и при условии, что поданные ранее заявки таким Заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого Заявителя не рассматриваются и возвращаются такому Заявителю.

6.5. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе Заявителя и о признании Заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого Заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным п.1.8 Документации об аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

6.6. Протокол должен содержать сведения о Заявителях, решение о допуске Заявителя к участию в аукционе и признании его участником аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с обоснованием такого решения и с указанием положений Документации об аукционе, которым не соответствует Заявитель.

6.7. В день оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица Организатора аукциона и размещается на электронной площадке. Информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, в течение одного часа с момента ее размещения на электронной площадке размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

6.8. Не позднее следующего рабочего дня после дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе оператор электронной площадки направляет Заявителям уведомления о признании их участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе с указанием оснований такого отказа.

6.9. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, а также в случае, если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

6.10. В случае, если Документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только по тому лоту, в отношении которого подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, или решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя.

6.11. В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи заявки на участие в аукционе только одним заявителем (далее - единственный заявитель на участие в аукционе), либо признания участником аукциона только одного заявителя (далее - единственный участник аукциона), с единственным заявителем на участие в аукционе, в случае, если его заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным Документацией об аукционе, либо с единственным участником аукциона Арендодатель заключает договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и Документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота), указанной в Извещении о проведении аукциона. При этом заключение договора для единственного заявителя на участие в аукционе, единственного участника аукциона, является обязательным.

1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

7.1. Аукцион проводится на электронной площадке АО «ЕЭТП» в день и время, указанные в Извещении и Информационной карте.

7.2. В аукционе могут участвовать только Заявители, признанные участниками аукциона.

7.3. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота), указанной в Извещении и Информационной карте, на «шаг аукциона».

7.4. «Шаг аукциона» устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены Договора аренды (цены Лота), указанной в Извещении и Информационной карте.

7.5. В ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона путем последовательного повышения начальной цены предмета аукциона на величину, равную величине «шага аукциона». Участник, предложение о цене Договора (цены Лота) которого является лучшим текущим предложением о цене Договора (цены Лота), не вправе делать следующее предложение о цене.

7.6. Время для подачи первого предложения о цене составляет шестьдесят минут с момента начала аукциона. При поступлении предложения участника аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до двадцати минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, аукцион завершается.

7.7. Представленное участником аукциона предложение о цене договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены Лота), равным или ниже ранее представленных участниками предложений о цене договора. Участник, предложение о цене договора которого является лучшим текущим предложением о цене договора, не вправе делать следующее предложение о цене.

7.8. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену предмета аукциона.

7.9. Оператор электронной площадки в течение одного часа с момента завершения аукциона направляет Организатору аукциона электронный журнал хода проведения аукциона.

7.10. Протокол подведения итогов аукциона подписывается усиленной квалифицированной подписью лица Организатора аукциона, и размещается на электронной площадке Организатором аукциона не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола. В течение одного часа с момента размещения протокола подведения итогов на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

7.11. В случае если в течение шестидесяти минут от начала проведения аукциона участники аукциона не подали ни одного предложения о цене Договора аренды (цене Лота), предусматривающего более высокую цену Договора, чем начальная (минимальная) цена Договора аренды (цена Лота), аукцион признается несостоявшимся.

**8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА**

8.1. Порядок заключения Договора аренды

8.1.1. Заключение Договора аренды осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

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

8.1.3. Договор аренды заключается с победителем аукциона, участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене Договора аренды, единственным заявителем либо участником аукциона в электронной форме в течение десяти календарных дней с учетом срока, предусмотренного п. 8.1.2. Документации об аукционе.

**9. ДОГОВОР АРЕНДЫ**

9.1. Форма, сроки и порядок оплаты по Договору аренды

9.1.1. Арендные платежи осуществляются в порядке и сроки, указанные в договоре аренды, проект которого размещен в части 2 настоящей Документации об аукционе.

9.2. Порядок пересмотра цены Договора аренды

9.2.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке ежегодно изменять размер арендной платы по Договору аренды в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Воронежской области.

9.2.2. Цена заключенного Договора аренды не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

9.3. Изменение условий Договора аренды

9.3.1. При заключении и исполнении Договора аренды изменение условий Договора аренды, указанных в Документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

**10. ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ АУКЦИОНА**

**НЕСОСТОЯВШИМСЯ**

10.1. В случае если аукцион признан несостоявшимся, Арендодатель вправе объявить о проведении нового аукциона в установленном порядке.

10.2. В случае объявления о проведении нового аукциона Арендодатель вправе изменить условия аукциона.

## РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА АУКЦИОНА

Следующая информация и данные для конкретного аукциона на право заключения договоров аренды объектов государственного имущества, находящихся в собственности Воронежской области, дополняют положения Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. При возникновении противоречия между положениями, закрепленными в Разделе 1 и настоящей Информационной картой, применяются положения Информационной карты.

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Наименование Арендодателя, Организатора аукциона, электронной площадки, контактная информация** |
| ***Арендодатель*** - министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области.  Место нахождения: 394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12.  Почтовый адрес: 394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12.  Адрес электронной почты: mizo@govvrn.ru.  Номер контактного телефона: 8 (473) 212-73-68.  Ответственное лицо: Максимов Александр Викторович.  ***Организатор аукциона*** – КУ ВО «Фонд госимущества Воронежской области».  Место нахождения: 394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 12.  Адрес электронной почты: fgivo@govvrn.ru.  Номер контактного телефона: (473) 212-70-01.  Ответственное лицо: Сахно Зоя Егоровна.  ***Оператор электронной торговой площадки*** – акционерное общество «Единая электронная торговая площадка» (далее – АО «ЕЭТП»).  Место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д. 14, стр. 5.  Официальный сайт: [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).  Номер контактного телефона: (495)276-16-26 | |
| **2** | **Место, дата и время проведения аукциона** |
| Место проведения аукциона: аукцион проводится на электронной торговой площадке АО «ЕЭТП» [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru).  Дата и время проведения аукциона по лотам №№ 1-5: 02 апреля 2024 г. в 09 часов 15 минут.  Аукцион проводится в порядке, предусмотренном пунктом 7 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **3** | **Предмет аукциона, место расположения, описание, технические характеристики объектов государственного имущества** |
| Предмет аукциона составляет право заключения договоров аренды объектов государственного имущества:  **Лот № 1**: ФАП Новогольской, назначение: нежилое, инв. № 14877, этаж № 1, площадь 31,4 кв. м, кадастровый номер: 36:29:7400001:71.  Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, Таловский район, п. Новогольский 2-й, улица Набережная, 36, помещение 1.  **Лот № 2:** здание ФАП Солонцовский, назначение: нежилое, инв. № 15294, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 61,2 кв. м, материал наружных стен: дощатые, кадастровый номер: 36:29:4800001:22.  Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Таловский, с/с Еланский, п. Солонцовка, ул. Садовая, д. 18.  **Лот № 3:** часть здания Бобяковский ФАП, назначение: нежилое, инв. № Н14/77, этаж № 1, площадь 33,7 кв. м, кадастровый номер: 36:01:0500004:41.  Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Бобяково, ул. Молодежная, д. 11.  **Лот № 4:** здание ГСМ, назначение: нежилое, инв. № 23208, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 68 кв. м, кадастровый номер: 36:02:5400024:124.  Год завершения строительства: 1979 год, материал наружных стен: кирпичные.  Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, Бобровский район, Бобровское лесничество, Бобровское участковое лесничество, кв.38, в.4, центральная часть выдела.  **Лот № 5:** фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, инв. № 352, Н60-352, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 62,3 кв. м, материал наружных стен: из прочих материалов, кадастровый номер: 36:01:0680012:63.  Адрес (местоположение) Объекта: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Хлебородное, ул. Советская, д. 5. | |
| **4** | **Целевое назначение государственного имущества, права на которые передаются по Договорам аренды** |
| Лоты №№ 1-5: нежилое | |
| **5** | **Начальная (минимальная) цена Договора аренды без учета НДС** **(цена лота) – начальный (минимальный) размер ежегодной арендной платы без учета НДС** |
| Лот № 1: 1 793 (одна тысяча семьсот девяносто три) рубля 00 копеек, без учета НДС;  Лот № 2: 3 495 (три тысячи четыреста девяносто пять) рублей 00 копеек, без учета НДС;  Лот № 3: 1 924 (одна тысяча девятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек, без учета НДС;  Лот № 4: 667 (шестьсот шестьдесят семь) рублей 00 копеек, без учета НДС;  Лот № 5: 3 173 (три тысячи сто семьдесят три) рубля 00 копеек, без учета НДС. | |
| **6** | **Величина повышения начальной цены Договора аренды («шаг аукциона»)** |
| «Шаг аукциона» установлен в размере 5% от начальной (минимальной) цены Договора (лота) аренды,указанной в п. 5 настоящей Информационной карты. | |
| **7** | **Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка** |
| **Сумма задатка:**  Лот № 1: 1 793 (одна тысяча семьсот девяносто три) рубля 00 копеек;  Лот № 2: 3 495 (три тысячи четыреста девяносто пять) рублей 00 копеек;  Лот № 3: 1 924 (одна тысяча девятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек;  Лот № 4: 667 (шестьсот шестьдесят семь) рублей 00 копеек;  Лот № 5: 3 173 (три тысячи сто семьдесят три) рубля 00 копеек.  Задаток для участия в электронном аукционе вносится на счет Оператора электронной торговой площадки в соответствии с Регламентом ЭТП и должен поступить не позднее срока окончания приема заявок на участие в аукционе.  Задаток для участия в аукционе вносится на счет оператора электронной площадки по следующим реквизитам:  Получатель – АО «Единая электронная торговая площадка»; ИНН 7707704692; КПП 772501001; наименование банка получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва; расчетный счет (казначейский счет) 40702810510050001273; БИК 044525411; корреспондентский счет (ЕКС) 30101810145250000411.  Назначение платежа: перечисление денежных средств оператору электронной торговой площадки для проведения операций по организации процедур и обеспечению участия в них, лицевой счет № [номер лицевого счета].  В сумму блокируемых денежных средств заявителя помимо задатка в соответствии с Регламентом ЭТП, может включаться гарантийное обеспечение оплаты услуг оператора электронной площадки.  Задаток возвращается Заявителю в следующих случаях и порядке:  - в случае поступления заявок после окончания срока приема заявок, задаток возвращается Заявителю в течение пяти рабочих дней с даты окончания срока приема заявок;  - в случае отзыва заявки до установленных даты и времени окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, задаток возвращается Заявителю в течение пяти рабочих дней с даты поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе;  - в случае отказа Арендодателя от проведения аукциона задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения аукциона на официальном сайте;  - в случае если Заявитель не допущен к участию в аукционе, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе;  - в случае если Заявитель участвовал в аукционе, но не стал победителем и не является участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене Договора аренды, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения протокола проведения итогов аукциона на официальном сайте;  - в случае если участник аукциона сделал предпоследнее предложение о цене Договора аренды, то задаток ему возвращается в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора аренды с победителем аукциона. | |
| **8** | **Размер, срок и порядок обеспечения исполнения Договора аренды** |
| Не предусмотрено. | |
| **9** | **Дата, время и график проведения осмотра Объектов заинтересованными лицами** |
| Проведение осмотра осуществляется по месту расположения государственного имущества, указанному в п. 3 настоящей Информационной карты, в следующие дни: 04 марта 2024 года, 11 марта 2024 года, 15 марта 2024 года, 22 марта 2024 года.  Осмотр государственного имущества осуществляется в установленные дни, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, указанной в п. 14 настоящей Информационной карты. | |
| **10** | **Срок действия Договора аренды** |
| Договоры аренды по лотам №№ 1-5 заключаются сроком на 5 (пять) лет, условия исполнения определены в проекте Договора аренды. | |
| **11** | **Обязательные требования к участникам аукциона** |
| Участник аукциона должен соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1.7 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **12** | **Требования к оформлению заявок на участие в аукционе** |
| Заявки на участие в аукционе направляются оператору электронной площадки в соответствии с Регламентом ЭТП и Руководством пользователя «Система проведения процедур в электронной форме. Приватизация и аренда имущества» по адресу, указанному в Информационной карте, в форме электронного документа и подписываются усиленной квалифицированной подписью заявителя. | |
| **13** | **Документы, входящие в состав заявки на участие в аукционе** |
| Заявка на участие в аукционе должна содержать следующие документы и сведения:  1) полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес юридического лица или иностранного юридического лица (для аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица - адрес (место нахождения) на территории Российской Федерации), фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства (пребывания) (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты;  2) идентификационный номер налогоплательщика юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (если заявителем является физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя), аналог идентификационного номера налогоплательщика в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства (если заявителем является иностранное лицо), код причины постановки на учет юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), обособленного подразделения юридического лица (если от имени заявителя выступает обособленное подразделение юридического лица);  3) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (если заявителем является юридическое лицо), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (если заявителем является индивидуальный предприниматель);  4) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное юридическое лицо);  5) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное физическое лицо);  6) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, выданную и оформленную в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;  7) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;  8) информацию о непроведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;  9) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.  Информация и документы, предусмотренные подпунктами 1 - 4 и 8, не включаются заявителем в заявку. Такие информация и документы направляются Организатору аукциона оператором электронной площадки путем информационного взаимодействия с официальным сайтом.  В случае внесения заявителем изменений в информацию и (или) документы, направление которых в соответствии настоящего пунктом осуществляется оператором электронной площадки посредством информационного взаимодействия с официальным сайтом, такие внесенные изменения либо такие новые информация и (или) документы применяются к отношениям, связанным с участием в аукционе, заявка на участие в котором подана заявителем после размещения внесенных изменений, новой информации и (или) документов на официальном сайте. | |
| **14** | **Порядок, дата начала и дата, время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе** |
| Дата начала подачи заявок: 29 февраля 2024 года в 09 часов 00 минут.  Дата и время окончания подачи заявок: 27 марта 2024 года в 16 часов 00 минут.  Заявки принимаются круглосуточно на электронной площадке АО «ЕЭТП» по адресу: [www.roseltorg.ru](http://www.roseltorg.ru) в соответствии с порядком, предусмотренным Регламентом ЭТП и пунктом 5 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **15** | **Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе** |
| Участник аукциона вправе отозвать заявку на участие в аукционе до даты и времени окончания срока приема заявок, в порядке, указанном в п. 5.4 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **16** | **Формы, порядок, даты начала и окончания срока предоставления разъяснений положений Документации об аукционе** |
| Организатор аукциона дает разъяснения положений Документации об аукционе по запросам, полученным с даты начала приема заявок, но не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе указанныхв п. 14 настоящей Информационной карты.  Разъяснения положений Документации об аукционе предоставляются участникам в форме и в порядке, указанным в п. 2.4 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **17** | **Дата, время и место начала рассмотрения заявок на участие в аукционе** |
| Начало рассмотрения заявок на участие в аукционе: 29 марта 2024 года с 16.00 часов по адресу:394018, г. Воронеж, ул. Средне - Московская, д.12, 2 этаж, кабинет № 207. | |
| **18** | **Порядок и срок, в течение которого Арендодатель вправе отказаться от проведения аукциона** |
| Арендодатель вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе в порядке, указанном в п. 2.6 Раздела 1 настоящей Документации об аукционе. | |
| **19** | **Срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать Договор аренды по результатам аукциона** |
| Не допускается заключение договора аренды ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов.  Договор аренды заключается с победителем аукциона, участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене Договора аренды, единственным заявителем либо участником аукциона в электронной форме в течение десяти дней с учетом вышеуказанного срока. | |
| **20** | **Форма, сроки и порядок оплаты по Договору аренды** |
| Оплата производится безналичным расчетом в порядке и сроки, определённые в проекте Договора аренды. | |

## РАЗДЕЛ 3. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ ЗАЯВИТЕЛЯМИ

1. Заявка на участие в аукционе – основной документ, которым Заявители изъявляют свое желание принять участие в аукционе на условиях, установленных Арендодателем.

2. Заявка на участие в аукционе направляется оператору электронной площадки в соответствии с Регламентом ЭТП и Руководством пользователя «Система проведения процедур в электронной форме. Приватизация и аренда имущества» по адресу, указанному в Информационной карте, в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя.

3. В заявке Заявитель подтверждает соответствие требованиям Документации об аукционе и действующего законодательства.

**ЧАСТЬ 2. ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

**(Лот № 1)**

город Воронеж

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) (далее – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от \_\_\_\_\_ 2024 № \_\_\_\_ «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта государственного имущества Воронежской области», протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду ФАП Новогольской, назначение: нежилое, инв. № 14877, этаж № 1, площадь 31,4 кв. м, кадастровый номер: 36:29:7400001:71, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, п. Новогольский 2-й, улица Набережная, 36, помещение 1 (далее – Объект).

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 25.06.2013 № 36-36-30/007/2013-067.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора устанавливается

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Порядок передачи Объекта аренды**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. При прекращении настоящего договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий договора, путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с законодательством в сторону увеличения. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды передать под расписку Арендатору комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Воронежской области.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор в пределах срока действия договора вправе с согласия Арендодателя предоставить объект аренды в субаренду третьим лицам не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 4.3.1, 4.3.2 Арендатору не предоставляются.

4.3.4. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта аренды (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя.

Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект аренды в срок, указанный в п.3.1. договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего договора, с учетом нормального износа.

4.4.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

4.4.4. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.4.6. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.7. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента подписания договора принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.8. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлен иной объект нежилого имущества.

4.4.16. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания.

4.4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

4.4.18. Ежемесячно нести расходы на содержание и ремонт Объекта аренды в размере пропорционально арендуемой площади. Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта аренды, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.19. Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта аренды от городских систем по причине просрочки внесения платежей.

4.4.20. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому адресу, считается полученной.

4.4.21. Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи объекта аренды в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи Единый государственный реестр недвижимости.

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора.

4.4.23. Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

4.5. Стороны установили, что после произведенной Арендатором перепланировки в соответствии с п.4.3.5. договора, Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора измененной технической документации на Помещения обязаны заключить дополнительное соглашение к договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Помещения, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояния Помещений после произведенных перепланировок.

4.6. В случае заключения договора на срок более 1 года и соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», произвести государственную регистрацию настоящего договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в двухмесячный срок с момента подписания соответствующих изменений и дополнений. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Размер арендной платы определяется на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Величина арендной платы (без налога на добавленную стоимость) составляет:

- в первый год аренды - 40%;

- во второй год аренды - 60%;

- в третий и последующие годы аренды - 100% от размера арендной платы, определенного в соответствии с протоколом о результатах аукциона

***5.3.В арендную плату не включены:***

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.5. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее десятого числа текущего месяца.

5.6. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105072020000120

Расчетный счет 03100643000000013100

кор. счет 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.7. Оплата аренды производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

5.8. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в бюджет Воронежской области.

5.9. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом. Уведомление государственной регистрации не подлежит.

**6. Санкции**

6.1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.1, 4.4.2., 4.4.5, 5.5 договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить в областной бюджет пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, по реквизитам, указанным в п.5.6. Договора.

6.2. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 5.6. договора.

6.3. В случае, если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п. 5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.6.Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае невыполнения обязанности, указанной в п.4.3.5. настоящего договора, Арендатор обязан за свой счет и своими силам привести Объект аренды в первоначальное состояние, в котором Арендодатель передал Арендатору Объект аренды в день подписания настоящего договора.

6.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней). Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

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

7.1.Все вносимые какой-либо из Сторон предложения (кроме п.5.9) о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

7.2. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

7.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора письменно уведомив Арендатора за 3 месяца в следующих случаях:

а) использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора;

б) существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

в) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, указанный пунктом 3.1. настоящего договора;

д) сдачи в субаренду Объекта аренды или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

е) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Объекта аренды после произведенной Арендодателем перепланировки в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора;

ж) принятия решения органом исполнительной власти Воронежской области о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды;

з) передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

и) нарушения требований установленных п.4.4.23. настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды полностью или частично, настоящий договор прекращается с момента получения письменного уведомления.

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

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**9. Прочие условия**

9.1. В случае принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, Договор прекращает свое действие. О расторжении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Объекта аренды не являются основанием для переоформления Договора.

9.3.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

9.5.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

9.6. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации Договора.

9.7. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**10. Реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН/КПП 3666057069/366601001  ОГРН 1023601570904 | Ф.И.О. или наименование арендатора  адрес регистрации арендатора  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность должность

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

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

**М.П. М.П.**

Приложение 1 к договору аренды нежилого фонда

## (нежилого помещения, здания, сооружения)

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, сдает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Технические характеристики помещения:

а) тип здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) качество стройматериалов капитальных стен здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В) качество помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Г) техническое обустройство наличие: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Качество и техническое состояние помещений условиям названного договора соответствует.

3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим актом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и условиями Договора.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – АРЕНДАТОРУ, один экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ.

Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области |  |  |
| 394006, г. Воронеж, пл. Ленина , 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Фамилия, инициалы  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, инициалы  М.П. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

**(Лот № 2)**

город Воронеж

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) (далее – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от \_\_\_\_\_ 2024 № \_\_\_\_ «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта государственного имущества Воронежской области», протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание ФАП Солонцовский, назначение: нежилое, инв. № 15294, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 61,2 кв. м, кадастровый номер: 36:29:4800001:22, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Таловский, с/с Еланский, п. Солонцовка, ул. Садовая, д. 18 (далее – Объект).

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 25.06.2013 № 36-36-30/007/2013-070.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора устанавливается

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Порядок передачи Объекта аренды**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. При прекращении настоящего договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий договора, путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с законодательством в сторону увеличения. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды передать под расписку Арендатору комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Воронежской области.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор в пределах срока действия договора вправе с согласия Арендодателя предоставить объект аренды в субаренду третьим лицам не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 4.3.1, 4.3.2 Арендатору не предоставляются.

4.3.4. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта аренды (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя.

Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект аренды в срок, указанный в п.3.1. договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего договора, с учетом нормального износа.

4.4.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

4.4.4. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.4.6. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.7. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента подписания договора принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.8. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлен иной объект нежилого имущества.

4.4.16. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания.

4.4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

4.4.18. Ежемесячно нести расходы на содержание и ремонт Объекта аренды в размере пропорционально арендуемой площади. Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта аренды, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.19. Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта аренды от городских систем по причине просрочки внесения платежей.

4.4.20. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому адресу, считается полученной.

4.4.21. Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи объекта аренды в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи Единый государственный реестр недвижимости.

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора.

4.4.23. Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

4.5. Стороны установили, что после произведенной Арендатором перепланировки в соответствии с п.4.3.5. договора, Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора измененной технической документации на Помещения обязаны заключить дополнительное соглашение к договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Помещения, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояния Помещений после произведенных перепланировок.

4.6. В случае заключения договора на срок более 1 года и соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», произвести государственную регистрацию настоящего договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в двухмесячный срок с момента подписания соответствующих изменений и дополнений. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Размер арендной платы определяется на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Величина арендной платы (без налога на добавленную стоимость) составляет:

- в первый год аренды - 40%;

- во второй год аренды - 60%;

- в третий и последующие годы аренды - 100% от размера арендной платы, определенного в соответствии с протоколом о результатах аукциона

***5.3.В арендную плату не включены:***

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.5. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее десятого числа текущего месяца.

5.6. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105072020000120

Расчетный счет 03100643000000013100

кор. счет 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.7. Оплата аренды производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

5.8. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в бюджет Воронежской области.

5.9. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом. Уведомление государственной регистрации не подлежит.

**6. Санкции**

6.1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.1, 4.4.2., 4.4.5, 5.5 договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить в областной бюджет пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, по реквизитам, указанным в п.5.6. Договора.

6.2. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 5.6. договора.

6.3. В случае, если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п. 5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.6.Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае невыполнения обязанности, указанной в п.4.3.5. настоящего договора, Арендатор обязан за свой счет и своими силам привести Объект аренды в первоначальное состояние, в котором Арендодатель передал Арендатору Объект аренды в день подписания настоящего договора.

6.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней). Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

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

7.1.Все вносимые какой-либо из Сторон предложения (кроме п.5.9) о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

7.2. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

7.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора письменно уведомив Арендатора за 3 месяца в следующих случаях:

а) использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора;

б) существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

в) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, указанный пунктом 3.1. настоящего договора;

д) сдачи в субаренду Объекта аренды или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

е) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Объекта аренды после произведенной Арендодателем перепланировки в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора;

ж) принятия решения органом исполнительной власти Воронежской области о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды;

з) передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

и) нарушения требований установленных п.4.4.23. настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды полностью или частично, настоящий договор прекращается с момента получения письменного уведомления.

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

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**9. Прочие условия**

9.1. В случае принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, Договор прекращает свое действие. О расторжении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Объекта аренды не являются основанием для переоформления Договора.

9.3.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

9.5.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

9.6. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации Договора.

9.7. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**10. Реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН/КПП 3666057069/366601001  ОГРН 1023601570904 | Ф.И.О. или наименование арендатора  адрес регистрации арендатора  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность должность

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

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

**М.П. М.П.**

Приложение 1 к договору аренды нежилого фонда

## (нежилого помещения, здания, сооружения)

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, сдает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Технические характеристики помещения:

а) тип здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) качество стройматериалов капитальных стен здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В) качество помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Г) техническое обустройство наличие: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Качество и техническое состояние помещений условиям названного договора соответствует.

3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим актом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и условиями Договора.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – АРЕНДАТОРУ, один экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ.

Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области |  |  |
| 394006, г. Воронеж, пл. Ленина , 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Фамилия, инициалы  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, инициалы  М.П. |

».

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

**(Лот № 3)**

город Воронеж

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) (далее – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от \_\_\_\_\_ 2024 № \_\_\_\_ «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта государственного имущества Воронежской области», протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду часть здания Бобяковский ФАП, назначение: нежилое, инв. № Н14/77, этаж № 1, площадь 33,7 кв. м, кадастровый номер: 36:01:0500004:41, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Бобяково, ул. Молодежная, д. 11 (далее – Объект).

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 24.03.2014 № 36-36-02/015/2014-180.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора устанавливается

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Порядок передачи Объекта аренды**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. При прекращении настоящего договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий договора, путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с законодательством в сторону увеличения. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды передать под расписку Арендатору комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Воронежской области.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор в пределах срока действия договора вправе с согласия Арендодателя предоставить объект аренды в субаренду третьим лицам не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 4.3.1, 4.3.2 Арендатору не предоставляются.

4.3.4. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта аренды (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя.

Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект аренды в срок, указанный в п.3.1. договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего договора, с учетом нормального износа.

4.4.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

4.4.4. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.4.6. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.7. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента подписания договора принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.8. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлен иной объект нежилого имущества.

4.4.16. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания.

4.4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

4.4.18. Ежемесячно нести расходы на содержание и ремонт Объекта аренды в размере пропорционально арендуемой площади. Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта аренды, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.19. Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта аренды от городских систем по причине просрочки внесения платежей.

4.4.20. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому адресу, считается полученной.

4.4.21. Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи объекта аренды в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи Единый государственный реестр недвижимости.

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора.

4.4.23. Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

4.5. Стороны установили, что после произведенной Арендатором перепланировки в соответствии с п.4.3.5. договора, Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора измененной технической документации на Помещения обязаны заключить дополнительное соглашение к договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Помещения, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояния Помещений после произведенных перепланировок.

4.6. В случае заключения договора на срок более 1 года и соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», произвести государственную регистрацию настоящего договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в двухмесячный срок с момента подписания соответствующих изменений и дополнений. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Размер арендной платы определяется на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Величина арендной платы (без налога на добавленную стоимость) составляет:

- в первый год аренды - 40%;

- во второй год аренды - 60%;

- в третий и последующие годы аренды - 100% от размера арендной платы, определенного в соответствии с протоколом о результатах аукциона

***5.3.В арендную плату не включены:***

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.5. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее десятого числа текущего месяца.

5.6. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105072020000120

Расчетный счет 03100643000000013100

кор. счет 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.7. Оплата аренды производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

5.8. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в бюджет Воронежской области.

5.9. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом. Уведомление государственной регистрации не подлежит.

**6. Санкции**

6.1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.1, 4.4.2., 4.4.5, 5.5 договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить в областной бюджет пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, по реквизитам, указанным в п.5.6. Договора.

6.2. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 5.6. договора.

6.3. В случае, если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п. 5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.6.Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае невыполнения обязанности, указанной в п.4.3.5. настоящего договора, Арендатор обязан за свой счет и своими силам привести Объект аренды в первоначальное состояние, в котором Арендодатель передал Арендатору Объект аренды в день подписания настоящего договора.

6.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней). Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

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

7.1.Все вносимые какой-либо из Сторон предложения (кроме п.5.9) о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

7.2. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

7.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора письменно уведомив Арендатора за 3 месяца в следующих случаях:

а) использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора;

б) существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

в) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, указанный пунктом 3.1. настоящего договора;

д) сдачи в субаренду Объекта аренды или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

е) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Объекта аренды после произведенной Арендодателем перепланировки в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора;

ж) принятия решения органом исполнительной власти Воронежской области о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды;

з) передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

и) нарушения требований установленных п.4.4.23. настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды полностью или частично, настоящий договор прекращается с момента получения письменного уведомления.

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

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**9. Прочие условия**

9.1. В случае принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, Договор прекращает свое действие. О расторжении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Объекта аренды не являются основанием для переоформления Договора.

9.3.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

9.5.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

9.6. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации Договора.

9.7. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**10. Реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН/КПП 3666057069/366601001  ОГРН 1023601570904 | Ф.И.О. или наименование арендатора  адрес регистрации арендатора  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность должность

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

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

**М.П. М.П.**

Приложение 1 к договору аренды нежилого фонда

## (нежилого помещения, здания, сооружения)

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, сдает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Технические характеристики помещения:

а) тип здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) качество стройматериалов капитальных стен здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В) качество помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Г) техническое обустройство наличие: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Качество и техническое состояние помещений условиям названного договора соответствует.

3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим актом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и условиями Договора.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – АРЕНДАТОРУ, один экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ.

Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области |  |  |
| 394006, г. Воронеж, пл. Ленина , 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Фамилия, инициалы  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, инициалы  М.П. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

**(Лот № 4)**

город Воронеж

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) (далее – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от \_\_\_\_\_ 2024 № \_\_\_\_ «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта государственного имущества Воронежской области», протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду здание ГСМ, назначение: нежилое, инв. № 23208, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 68 кв. м, кадастровый номер: 36:02:5400024:124, расположенное по адресу: Воронежская область, Бобровский район, Бобровское лесничество, Бобровское участковое лесничество, кв.38, в.4, центральная часть выдела (далее – Объект).

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 02.03.2010 № 36-36-03/002/2010-313.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора устанавливается

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Порядок передачи Объекта аренды**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. При прекращении настоящего договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий договора, путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с законодательством в сторону увеличения. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды передать под расписку Арендатору комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Воронежской области.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор в пределах срока действия договора вправе с согласия Арендодателя предоставить объект аренды в субаренду третьим лицам не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 4.3.1, 4.3.2 Арендатору не предоставляются.

4.3.4. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта аренды (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя.

Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект аренды в срок, указанный в п.3.1. договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего договора, с учетом нормального износа.

4.4.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

4.4.4. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.4.6. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.7. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента подписания договора принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.8. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлен иной объект нежилого имущества.

4.4.16. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания.

4.4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

4.4.18. Ежемесячно нести расходы на содержание и ремонт Объекта аренды в размере пропорционально арендуемой площади. Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта аренды, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.19. Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта аренды от городских систем по причине просрочки внесения платежей.

4.4.20. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому адресу, считается полученной.

4.4.21. Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи объекта аренды в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи Единый государственный реестр недвижимости.

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора.

4.4.23. Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

4.5. Стороны установили, что после произведенной Арендатором перепланировки в соответствии с п.4.3.5. договора, Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора измененной технической документации на Помещения обязаны заключить дополнительное соглашение к договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Помещения, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояния Помещений после произведенных перепланировок.

4.6. В случае заключения договора на срок более 1 года и соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», произвести государственную регистрацию настоящего договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в двухмесячный срок с момента подписания соответствующих изменений и дополнений. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Размер арендной платы определяется на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Величина арендной платы (без налога на добавленную стоимость) составляет:

- в первый год аренды - 40%;

- во второй год аренды - 60%;

- в третий и последующие годы аренды - 100% от размера арендной платы, определенного в соответствии с протоколом о результатах аукциона

***5.3.В арендную плату не включены:***

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.5. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее десятого числа текущего месяца.

5.6. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105072020000120

Расчетный счет 03100643000000013100

кор. счет 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.7. Оплата аренды производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

5.8. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в бюджет Воронежской области.

5.9. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом. Уведомление государственной регистрации не подлежит.

**6. Санкции**

6.1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.1, 4.4.2., 4.4.5, 5.5 договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить в областной бюджет пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, по реквизитам, указанным в п.5.6. Договора.

6.2. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 5.6. договора.

6.3. В случае, если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п. 5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.6.Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае невыполнения обязанности, указанной в п.4.3.5. настоящего договора, Арендатор обязан за свой счет и своими силам привести Объект аренды в первоначальное состояние, в котором Арендодатель передал Арендатору Объект аренды в день подписания настоящего договора.

6.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней). Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

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

7.1.Все вносимые какой-либо из Сторон предложения (кроме п.5.9) о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

7.2. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

7.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора письменно уведомив Арендатора за 3 месяца в следующих случаях:

а) использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора;

б) существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

в) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, указанный пунктом 3.1. настоящего договора;

д) сдачи в субаренду Объекта аренды или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

е) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Объекта аренды после произведенной Арендодателем перепланировки в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора;

ж) принятия решения органом исполнительной власти Воронежской области о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды;

з) передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

и) нарушения требований установленных п.4.4.23. настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды полностью или частично, настоящий договор прекращается с момента получения письменного уведомления.

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

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**9. Прочие условия**

9.1. В случае принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, Договор прекращает свое действие. О расторжении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Объекта аренды не являются основанием для переоформления Договора.

9.3.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

9.5.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

9.6. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации Договора.

9.7. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**10. Реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН/КПП 3666057069/366601001  ОГРН 1023601570904 | Ф.И.О. или наименование арендатора  адрес регистрации арендатора  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность должность

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

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

**М.П. М.П.**

Приложение 1 к договору аренды нежилого фонда

## (нежилого помещения, здания, сооружения)

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, сдает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Технические характеристики помещения:

а) тип здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) качество стройматериалов капитальных стен здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В) качество помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Г) техническое обустройство наличие: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Качество и техническое состояние помещений условиям названного договора соответствует.

3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим актом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и условиями Договора.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – АРЕНДАТОРУ, один экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ.

Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области |  |  |
| 394006, г. Воронеж, пл. Ленина , 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Фамилия, инициалы  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, инициалы  М.П. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

**(Лот № 5)**

город Воронеж

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области**, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) (далее – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании приказа министерства имущественных и земельных отношений Воронежской области от \_\_\_\_\_ 2024 № \_\_\_\_ «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта государственного имущества Воронежской области», протокола \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 № \_\_\_\_\_ Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду фельдшерско-акушерский пункт, назначение: нежилое, инв. № 352, Н60-352, количество этажей 1, в том числе подземных 0, площадь 62,3 кв. м, кадастровый номер: 36:01:0680012:63, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Аннинский, с. Хлебородное, ул. Советская, д. 5 (далее – Объект).

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в технической документации по состоянию на «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Объект аренды передается в аренду для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Объект аренды является государственной собственностью Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 22.04.2013 № 36-36-02/007/2013-390.

**2. Срок действия договора**

2.1. Срок действия договора устанавливается

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

2.2. Договор считается заключенным с момента его подписания в установленном порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора, в том числе в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

**3. Порядок передачи Объекта аренды**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 дней с момента подписания договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока настоящий договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

3.2. При прекращении настоящего договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 5 дней с момента прекращения действия договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

**4. Права и обязанности Сторон**

***4.1. Права Арендодателя:***

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объекта аренды в соответствии с его назначением, выполнением правил пожарной безопасности, работоспособностью инженерных сетей и коммуникаций, а также выполнением иных условий договора, путем проведения осмотра Объекта аренды. Осмотр может производиться в рабочее время, без нарушения нормального режима деятельности.

4.1.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в соответствии с законодательством в сторону увеличения. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.1.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

***4.2. Арендодатель обязан:***

4.2.1. В течение 14 дней с момента подписания настоящего договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды передать под расписку Арендатору комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Воронежской области.

***4.3. Права Арендатора:***

4.3.1. Арендатор в пределах срока действия договора вправе с согласия Арендодателя предоставить объект аренды в субаренду третьим лицам не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, не нарушая требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при условии обязательного уведомления об этом арендодателя в течение трех дней с момента совершения соответствующей сделки. При этом ответственным за исполнение настоящего договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.3. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 4.3.1, 4.3.2 Арендатору не предоставляются.

4.3.4. Арендатор имеет право установить на конструктивных элементах здания вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке и при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. Арендатор вправе производить любые неотделимые улучшения, перепланировки и/или переоборудование Объекта аренды (далее по тексту «перепланировка») только после получения письменного согласия Арендодателя.

Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок Объекта аренды по окончании срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, либо в случаях предусмотренных пунктом 7.2 договора, компенсации Арендодателем не подлежат и передаются Арендодателю по акту приема-передачи.

***4.4. Обязанности Арендатора:***

4.4.1. Принять у Арендодателя по акту приема-передачи Объект аренды в срок, указанный в п.3.1. договора, которым подтверждает, что текущее техническое состояние Объекта с недостатками, которые оговариваются вышеназванным актом, не является препятствием (ни полным, ни частичным) к пользованию Объектом аренды.

4.4.2. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня прекращения действия договора вывезти свое имущество и оборудование и передать Арендодателю (в этот же срок) по акту приема-передачи Объект аренды в состоянии, в котором Арендодатель передал его Арендатору в день подписания настоящего договора, с учетом нормального износа.

4.4.3. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего договора.

4.4.4. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по функциональному использованию Объекта аренды.

4.4.5. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.4.6. При получении уведомления о корректировке арендной платы Арендатор обязан производить оплату за объект аренды в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

4.4.7. Арендатор обязан в течение 14 дней с момента подписания договора принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

4.4.8. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

4.4.9. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.10. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.4.11. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией Объекта аренды.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.4.12. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

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

4.4.14. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

4.4.15. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект аренды в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлен иной объект нежилого имущества.

4.4.16. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений к общей площади здания.

4.4.17. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

4.4.18. Ежемесячно нести расходы на содержание и ремонт Объекта аренды в размере пропорционально арендуемой площади. Самостоятельно заключать от своего имени, а также своевременно пролонгировать договоры с организациями, обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта аренды, в том числе договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, организациями, оказывающими услуги телефонной связи и т.д.

4.4.19. Своевременно производить расчеты с соответствующими организациями и службами за предоставление коммунальных услуг, не допуская отключения Объекта аренды от городских систем по причине просрочки внесения платежей.

4.4.20. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, почтовый адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 дней. В случае неисполнения данной обязанности Арендатором заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому адресу, считается полученной.

4.4.21. Представить Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию передачи объекта аренды в субаренду, передачи права аренды в залог в десятидневный срок с момента внесения соответствующей записи Единый государственный реестр недвижимости.

4.4.22. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из настоящего договора.

4.4.23. Застраховать объект аренды по требованию Арендодателя в срок указанный в уведомлении Арендодателя. При страховании объекта Арендатор хранит у себя страховой полис, а его копию обязан передать Арендодателю.

4.5. Стороны установили, что после произведенной Арендатором перепланировки в соответствии с п.4.3.5. договора, Стороны не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора измененной технической документации на Помещения обязаны заключить дополнительное соглашение к договору, касающееся внесений изменений в технические характеристики Помещения, в котором Стороны дают подробное и точное описание состояния Помещений после произведенных перепланировок.

4.6. В случае заключения договора на срок более 1 года и соответствии с ч. 2 ст. 609 ГК РФ и ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», произвести государственную регистрацию настоящего договора, а также последующих изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в двухмесячный срок с момента подписания соответствующих изменений и дополнений. До момента государственной регистрации стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Размер арендной платы определяется на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Величина арендной платы (без налога на добавленную стоимость) составляет:

- в первый год аренды - 40%;

- во второй год аренды - 60%;

- в третий и последующие годы аренды - 100% от размера арендной платы, определенного в соответствии с протоколом о результатах аукциона

***5.3.В арендную плату не включены:***

- плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги.

5.4. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.5. Арендная плата без НДС вносится Арендатором ежемесячно с оплатой не позднее десятого числа текущего месяца.

5.6. Реквизиты для зачисления арендной платы за Объект аренды:

Получатель: УФК по Воронежской области (Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области)

КБК 83511105072020000120

Расчетный счет 03100643000000013100

кор. счет 40102810945370000023

в ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ//УФК по Воронежской области г. Воронеж

БИК 012007084

ИНН 3666057069

КПП 366601001

ОКТМО 20701000

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату договора аренды, а также за какой период производится оплата.

5.7. Оплата аренды производится Арендатором с даты подписания акта приема-передачи.

5.8. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денежных средств в бюджет Воронежской области.

5.9. Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением Арендатора Арендодателем с указанием размера и срока платежа, которое является неотъемлемой частью договора аренды. Момент получения уведомления Арендатором определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом. Уведомление государственной регистрации не подлежит.

**6. Санкции**

6.1. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.1, 4.4.2., 4.4.5, 5.5 договора Арендодатель имеет право потребовать, а Арендатор обязан уплатить в областной бюджет пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, по реквизитам, указанным в п.5.6. Договора.

6.2. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемый объект, или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет, указанный в п. 5.6. договора.

6.3. В случае, если Арендатор допустит просрочку оплаты арендной платы в срок, предусмотренный п. 5.5., более чем на 25 (двадцать пять) календарных дней, Арендодатель вправе направить письменное требование об оплате не только просроченного платежа, но и досрочного внесения авансом ежемесячного размера арендной платы, который засчитывается за следующий месяц аренды, а Арендатор обязан исполнить указанное требование в течение 5 (пяти) банковских дней с даты его получения.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

6.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

6.6.Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. В случае невыполнения обязанности, указанной в п.4.3.5. настоящего договора, Арендатор обязан за свой счет и своими силам привести Объект аренды в первоначальное состояние, в котором Арендодатель передал Арендатору Объект аренды в день подписания настоящего договора.

6.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек, пристроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть устранены Арендатором по предписанию Арендодателя, а Объект аренды приведен в прежний вид силами и за счет Арендатора в разумный срок (не более 30 календарных дней). Ответственность Сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование Объекта аренды Арендатором не может служить основанием невнесения Арендной платы.

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

7.1.Все вносимые какой-либо из Сторон предложения (кроме п.5.9) о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которое подписывается Арендодателем и Арендатором.

7.2. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном Договором.

7.3.Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора письменно уведомив Арендатора за 3 месяца в следующих случаях:

а) использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора;

б) существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;

в) проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем, либо без соответствующих согласований и разрешений компетентных органов, либо такая перепланировка уменьшает стоимость помещения;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды в срок, указанный пунктом 3.1. настоящего договора;

д) сдачи в субаренду Объекта аренды или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

е) не подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в технические характеристики Объекта аренды после произведенной Арендодателем перепланировки в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора;

ж) принятия решения органом исполнительной власти Воронежской области о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды;

з) передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

и) нарушения требований установленных п.4.4.23. настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора аренды полностью или частично, настоящий договор прекращается с момента получения письменного уведомления.

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

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

**9. Прочие условия**

9.1. В случае принятия Правительством Российской Федерации решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, Договор прекращает свое действие. О расторжении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника арендуемого Объекта аренды не являются основанием для переоформления Договора.

9.3.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что Арендатор имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения Договора, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

9.5.Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

9.6. В случае приостановления процедуры государственной регистрации настоящего договора, каждая из сторон берет на себя обязательство по требованию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области предоставлять запрашиваемую документацию, а также осуществлять в разумные сроки все действия по устранению препятствий по государственной регистрации Договора.

9.7. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один – у Арендодателя, один – у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**10. Реквизиты Сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12  ИНН/КПП 3666057069/366601001  ОГРН 1023601570904 | Ф.И.О. или наименование арендатора  адрес регистрации арендатора  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ должность должность

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

подпись Ф.И.О. подпись Ф.И.О.

**М.П. М.П.**

Приложение 1 к договору аренды нежилого фонда

## (нежилого помещения, здания, сооружения)

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_года |

Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, сдает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», принимает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Технические характеристики помещения:

а) тип здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) качество стройматериалов капитальных стен здания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В) качество помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Г) техническое обустройство наличие: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Качество и техническое состояние помещений условиям названного договора соответствует.

3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим актом, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и условиями Договора.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – АРЕНДАТОРУ, один экземпляр – АРЕНДОДАТЕЛЮ.

Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области |  |  |
| 394006, г. Воронеж, пл. Ленина , 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Фамилия, инициалы  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Фамилия, инициалы  М.П. |

**ЧАСТЬ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКА ИМУЩЕСТВА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ, ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОТОРОГО ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ ТОРГОВ, А ТАКЖЕ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛИЦОМ, С КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ, ИЛИ УКАЗАНИЕ НА ТО, ЧТО ПЕРЕДАЧА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ\***

**ЧАСТЬ 4. ФОТОГРАФИИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Лот № 1**

** **

****

**Лот № 2**

** **

**Лот № 3**

** **

****

**Лот № 4**

** **

** **

**Лот № 5**

****

** **