

УТВЕРЖДАЮ:
Директор МАОУ ИЭЛ

_____ Н.И. Зулина

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ
на право заключения договоров аренды нежилых помещений,
находящихся в оперативном управлении муниципального
автономного общеобразовательного учреждения города
Новосибирска «Информационно – экономический лицей»**

1. Общие положения

1.1. Настоящая документация об аукционе подготовлена в соответствии с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденным Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67.

1.2. Организатором аукциона является муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Информационно – экономический лицей».

1.3. Организатор аукциона проводит аукцион в соответствии с процедурами, условиями и положениями настоящей аукционной документации.

1.4. Условия, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, и условия, содержащиеся в документации об аукционе, являются условиями публичной оферты. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

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

1.6. До появления официального сайта торгов, определенного Правительством Российской Федерации, извещение о проведении аукциона публикуется на официальном сайте мэрии города Новосибирска, электронный адрес: www.novo-sibirsk.ru и в официальном печатном издании, определенном на конкурсной основе департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – газета «Коммерсант-Сибирь».

1.7. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

1.8. На бумажном носителе документацию об аукционе можно получить на основании заявления любого заинтересованного лица в срок с даты опубликования данного извещения до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе по адресу: 630091, г. Новосибирск, Связистов, 135, кабинет №25.

Документация об аукционе предоставляется организатором аукциона указанному лицу в течение трех рабочих дней со дня получения организатором соответствующего заявления.

Плата за предоставление конкурсной документации не устанавливается.

2. Требование к техническому состоянию имущества

2.1. Место расположение, описание имущества, целевое использование:

Лот 1. Часть нежилых помещений площадью 177 кв. м., расположенных в отдельно стоящем здании гаража по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, Связистов, 135.

Целевое использование арендуемого объекта недвижимости: Выпечка кондитерских изделий (изучение экономики на производстве, проведение профессиональных курсов).

Арендатор ООО «СИБИРЬ», срок действия договора не определен.

Лот 2. Нежилое помещение площадью 96.3 кв. м., расположенное в отдельно стоящем здании по адресу: г. Новосибирск, Ленинский район, Связистов, 135.

Целевое использование арендуемого объекта недвижимости: выпечка хлебобулочных изделий (изучение экономики на производстве, проведение профессиональных курсов).

Арендатор ИП Петросян А.К., срок действия договора не определен.

2.2. Арендатору запрещено допускать ухудшение состояния муниципального имущества, права на пользование которого передаются по договору аренды. На момент окончания срока действия договора аренды, заключенного по итогам аукциона, помещения, переданные по договору аренды, должны быть в удовлетворительном состоянии.

2.3. Начальная (минимальная) сумма ежемесячной арендной платы, установленная на основании независимой рыночной оценки, составляет (с НДС):

Лот 1. – 21778,08 рублей;

Лот 2. – 12176,42 рублей;

3. Форма, срок, порядок оплаты по договору аренды

3.1. Форма, срок, порядок оплаты по договору аренды, а также **порядок пересмотра цены** по договору содержатся в Приложении 3 (Форма договора аренды) документации об аукционе.

3.2. Ежемесячная арендная плата за пользование нежилыми помещениями устанавливается по результатам аукциона. Предложения о цене заявляются участниками открыто в ходе проведения аукциона. В арендную плату за пользование нежилым помещением не входят расходы на оплату коммунальных услуг, на текущее содержание помещений и прочие расходы.

3.3. Размер арендной платы, сложившийся по результатам аукциона, является ежемесячной арендной платой по договору аренды с учетом НДС и вносится по реквизитам, указанным в договоре аренды.

4. Подача заявок на участие в аукционе

4.1. Прием заявок и прилагаемых к ним документов осуществляется с даты опубликования извещения, за исключением выходных и праздничных дней. Время приема заявок: с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00 с понедельника по пятницу в муниципальном автономном общеобразовательном учреждении города Новосибирска «Информационно – экономический лицей» по адресу: Связистов 135, кабинет №25 Квашнин Д.В. тел. 308 – 27 – 57; 308 – 26 – 68.

За разъяснениями положений документации об аукционе можно обращаться по указанным координатам в установленное время.

4.2. Последний день приема заявок **25.01.2011 до 17:00.**

4.3. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе в отношении каждого предмета аукциона.

4.4. Заявка принимается в установленное время, фиксируется дата, время подачи заявки, ей присваивается регистрационный номер в журнале регистрации заявок.

4.5. Заявитель вправе отозвать или изменить заявку в любое время до момента рассмотрения заявок на участие в аукционе.

5. Требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в аукционе

5.1. Сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

5.1.1. Фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

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

5.1.3. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную

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

5.1.4. Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

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

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

5.2. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

5.3. Форма заявки на аукцион и перечень прилагаемого к ней пакета документов содержатся в Приложении 1 к документации об аукционе.

5.4. При оформлении заявки необходимо следовать Инструкции по заполнению заявки, являющейся Приложением 2 к документации об аукционе.

6. Требования о внесении задатка

6.1. Требование о внесении задатка является обязательным для всех заявителей.

Заключение договора о задатке не является обязательным и осуществляется по инициативе заявителя в произвольной форме.

6.2. Величина задатка устанавливается в размере 200% от начальной минимальной суммы арендной платы за месяц.

6.3. Задаток вносится в срок, установленный для приема заявок.

6.4. Задаток перечисляется на расчетный счет МАОУ «ИЭЛ»:

ИНН 540 412 05 50, КПП 540 401 001, БИК 045 004 821

к/с 301 018 101 000 000 008 21

р/с 407 038 105 011 900 000 04

Банк получателя:

ОАО «МДМ Банк».

6.5. Размер задатка:

Лот 1. – 43556,16 рублей;

Лот 2. – 24352,84 рублей.

6.6. Задаток, перечисленный победителем аукциона, зачисляется в счет платежа по арендной плате по договору, заключенному по итогам проведения аукциона.

6.7. Задатки, перечисленные другими участниками аукциона, возвращаются участникам в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола о проведении аукциона.

6.8. В случае уклонения победителя аукциона от подписания договора в установленный срок, задаток, перечисленный им, не возвращается.

7. Требования к участникам аукциона

7.1. Организатор аукционов предъявляет одинаковые требования ко всем потенциальным участникам аукционов.

7.2. В аукционе могут принять участие: 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, претендующий на заключение договора.

7.3. К участию в аукционе допускаются лица:

- своевременно подавшие заявку на участие в аукционе;
- представившие надлежащим образом оформленные документы в необходимом количестве и в соответствии с перечнем, указанным в аукционной документации.

7.4. Заявитель не допускается комиссией к участию в аукционе в случаях:

- непредставления документов, определенных содержанием заявки на участие в конкурсе или аукционе;
- несоответствия требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к участникам аукциона;
- невнесения задатка и документов или копии документов, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение с отметкой банка, подтверждающее перечисление задатка);
- несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;
- 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;
- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

8. Рассмотрение заявок

8.1. Заседание комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе состоится **25.01.2011 в 17:00** по адресу: Связистов, 135, актовый зал.

8.2. Рассмотрение заявок на участие в аукционе проходит в течение 10 рабочих дней со дня окончания подачи заявок.

8.3. Аукционная комиссия ведет протокол рассмотрения заявок, который содержит сведения о заявителе, решение о допуске заявителя к участию в аукционе, о признании его участником или об отказе в допуске заявителя к участию в аукционе с обоснованием такого решения.

8.4. Протокол размещается на официальном сайте в день рассмотрения заявок, а заявителям направляются уведомления о принятых решениях комиссии не позднее дня, следующего за днем подписания протокола.

8.5. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию всех заявителей, аукцион признается несостоявшимся. Заявителям возвращаются задатки в течение пяти рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся.

8.6. В случае, если по итогам рассмотрения заявок участником аукциона признан один заявитель, аукцион признается несостоявшимся. Единственному заявителю предлагается заключить договор аренды, и его задаток зачисляется в счет платежа по арендной плате по договору, заключенному по итогам проведения аукциона.

9. Проведение аукциона

9.1. В случае признания участниками аукциона двух и более заявителей проводится аукцион.

Место, дата и время проведения аукциона: аукцион состоится 09.02.2011 в 10.00 по адресу: Связистов 135, 2-й этаж, актовый зал.

9.2. Аукцион проводится в соответствии с Правилами, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67.

9.3. Победителем аукциона признается участник, который предложил наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

9.4. Задаток, перечисленный победителем аукциона, зачисляется в счет платежа по арендной плате по договору, заключенному по итогам проведения аукциона.

9.5. Протокол о проведении аукциона размещается на официальном сайте в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

10. Заключение договора

10.1. Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

10.2. Заключение договора аренды по результатам аукциона осуществляется с победителем аукциона.

10.3. Победителю аукциона с одним экземпляром протокола о проведении аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола вручается проект договора аренды, прилагаемый к аукционной документации со включенной туда ценой договора, предложенной победителем аукциона.

10.4. Указанный проект договора подписывается победителем в течение **пяти рабочих дней**. В случае невозвращения победителем подписанного проекта договора в установленный срок он признается уклонившимся от заключения договора.

10.5. В случае, если победитель аукциона признан уклонившимся от договора, отказался от договора в письменной форме в течение семи рабочих дней с момента получения проекта договора для подписания, либо в этот период организатором аукциона были установлены факты о предоставлении победителем заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, являющихся обязательным приложением к заявке, аукционная комиссия вправе предложить участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, заключить договор аренды, прилагаемый к аукционной документации со включенной туда ценой договора, предложенной данным участником. Задаток, внесенный победителем аукциона, в данном случае не возвращается.

10.6. Протокол о принятом решении размещается на официальном сайте в течение дня, следующего после дня подписания протокола, и направляется по почте лицу (по адресу, указанному в заявке), которому отказывается в заключении договора, в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола. Неполучение лицом данного протокола по адресу, указанному в заявке, не является основанием для оспаривания решения комиссии о заключении договора с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, заключить договор аренды.

10.7. В случае уклонения от заключения договора участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора, организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона в установленном порядке и внести изменения в условия аукциона по виду использования помещения.

Приложение 1

В муниципальное автономное
общеобразовательное учреждение города
Новосибирска «Информационно –
экономический лицей»

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

(фирменное наименование заявителя, сведения об организационно-правовой форме)
почтовый адрес _____/
место нахождения (для юр. лиц)/ сведения о месте жительства (для физ. лица) _____

именуемый далее заявитель, в лице _____

_____,
(должность, ФИО для юр. лица, ФИО, паспортные данные для физ. лица, номера контактных телефонов)
действующий на основании _____,
просит допустить к участию в аукционе по предоставлению в аренду: _____

(наименование имущества из извещения о проведении аукциона, его основные характеристики и
местонахождение)

При этом обязуется:

- 1) соблюдать условия аукциона, содержащиеся в документации об аукционе, объявленном на «__» _____ 20__ г., а также порядок проведения аукциона, установленный приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67;
- 2) в случае признания победителем аукциона, не позднее 5 рабочих дней после подведения итогов аукциона заключить с организатором аукциона договор аренды объекта недвижимости.

Обязательные приложения к Заявке:

1. Копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе, заверенная печатью заявителя (при наличии печати) и подписанная руководителем заявителя;
2. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее, чем за шесть месяцев до даты размещения извещения;
3. Для физических лиц – копия паспорта;
4. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица, заверенный печатью заявителя и подписанный руководителем заявителя (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 конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;
5. Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), заверенные печатью заявителя и подписанные руководителем заявителя;
6. Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном КоАП;
7. Решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя, в случае если требования о наличии такого решения содержатся в учредительных документах заявителя;
8. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка (платежное поручение с отметкой банка-получателя, подтверждающее перечисление задатка, сведения о расчетном счете заявителя, что необходимо для возврата задатка в случае, если заявитель не стал победителем аукциона).

«__» _____ 20__ г. _____
(Дата подписания, подпись Заявителя (его полномочного представителя), М. П.)

Приложение 2

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ

1. Заполнение заявки допускается на усмотрение заявителя: в печатной форме, либо письменно;
2. Заявка заверяется печатью заявителя и подписывается руководителем заявителя;
3. Изменения в заявку вносятся заявителем в нормативно установленный срок подачи заявки путем предоставления нового полного пакета документов, являющихся обязательным приложением к заявке;

4. Предоставляемые заявителем копии документов не должны отличаться от оригиналов документов по количеству листов;

5. Предоставляемые заявителем копии документов, содержащих более одного листа, должны быть сшиты, пронумерованы, заверены печатью заявителя и подписаны руководителем заявителя, либо заверен печатью заявителя и подписан руководителем заявителя должен быть каждый лист копии;

6. Предоставляемая заявителем информация о его расчетном счете должна быть заверена банком, в котором открыт данный счет.

**ДОГОВОР №
аренды объекта недвижимости**

г. Новосибирск

« ____ » _____ г.

Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Информационно – экономический лицей» в лице директора Зулиной Надежды Ивановны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____

_____ в лице _____, действующую на основании _____, именуем _____ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, по результатам торгов на основании протокола о результатах торгов от _____ № _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату _____, (муниципальное нежилое помещение, здание, сооружение) расположенное по адресу: _____, именуемое далее «объект недвижимости».

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь _____ кв. м, в том числе этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

Лит.	Этаж	Площадь	Категория	Специализация

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на переданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие по их устранению.

2.1.4. Обеспечить объект недвижимости водоснабжением, канализацией, тепло- и

электроэнергией.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Самостоятельно согласовать с органами государственного пожарного надзора и органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора возможность использования арендуемого объекта недвижимости по установленному договором виду деятельности.

Не использование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

2.2.3. В течение 3-х рабочих дней с момента заключения настоящего договора аренды объекта недвижимости заключить с Арендодателем договор возмездного оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию здания, включая оплату его услуги по обеспечению страхования арендуемого объекта недвижимости в размере, установленном правовым актом мэра г. Новосибирска. Все положения договора возмездного оказания услуг подлежат применению с даты начала действия настоящего договора аренды объекта недвижимости.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, находящегося объекте недвижимости, немедленно сообщить об этом Арендодателю, а при необходимости уполномоченным службам города, принимать непосредственное участие в устранении произошедших аварий, а также совершать все зависящие от него действия для предотвращения аварийных ситуаций в объекте недвижимости.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости в случае его необходимости производится Арендатором за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственное-строительный надзор.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока действия договора либо при досрочном расторжении договора передать объект недвижимости по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей по арендной плате, налогу на имущество, возмездному оказанию услуг.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для распространения рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.13. Компенсировать Арендодателю затраты по оплате коммунальных услуг (водопровод, канализация, тепло- и электроэнергия).

2.2.14. Компенсировать Арендодателю затраты по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций, исчисленных соразмерно арендуемой площади строения.

2.3. Арендодатель, департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска вправе проверять объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование объектом недвижимости Арендатор ежемесячно в срок до 15 числа текущего месяца уплачивает Арендодателю арендную плату в размере, указанном в п. 3.2 Договора.

3.2 Арендная плата (с учетом рода деятельности), установленная в соответствии с протоколом результата торгов от «__» _____ № _____, составляет за арендуемую площадь _____ кв.м сумму включая НДС _____ рублей в месяц.

Арендатор вносит ежемесячно на расчетный счет Арендодателя (сумма с НДС) _____ рублей в срок _____.

В платежном поручении указываются назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

На время действия договора аренды объекта недвижимости к Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3.3. Арендная плата не включает в себя компенсацию затрат по уплате платежей за землю и налога на имущество организаций.

Компенсация Арендодателю затрат по уплате платежей за землю и налогу на имущество организаций осуществляется Арендатором на основании счетов, выставленных Арендодателем, в течение 5 (пяти) дней с момента их получения.

3.4. Плата за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию) в арендную плату не входит и оплачивается Арендатором отдельно по счетам, предъявляемым ему Арендодателем. Арендатор обязан оплатить счет, выставленный Арендодателем, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения.

3.5. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

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

3.6. Все платежи по настоящему договору осуществляются Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, или внесения их в его кассу.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае непорочения или перечисления не в полном размере арендной платы (пункт 3.2) и/или компенсаций (пункты 3.3. и 3.4) в сроки, указанные в пунктах 3.1, 3.3 и 3.4 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере

0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа, по выставленным Арендодателем счет-фактурам.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в установленном порядке задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (пункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственное-строительный надзор (пункт 2.2.6 настоящего договора) - в размере 20 % от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1.4 настоящего договора, в случае нарушения обязательств поставщиками таких услуг.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.5, 5.5, 5.6 настоящего договора.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

невыполнения условий, указанных в пункте 2.2.3 настоящего договора, а также невнесения оплаты по договору, предусмотренному пунктом 2.2.3 Договора, более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения оплаты не в полном размере;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

нарушения сроков внесения на расчетный счет Арендодателя компенсаций, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 настоящего договора;

невыполнения условия договора об обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителей Арендодателя, департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска для проведения проверок состояния и

использования арендуемого объекта недвижимости;

не использование Арендатором объекта недвижимости более трех месяцев подряд.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого помещения.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязуется расторгнуть заключенный договор аренды объекта недвижимости и освободить нежилое помещение при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за один месяц.

5.6. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатору запрещено проводить реконструкцию и перепланировку арендуемого объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем, департаментом земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска и разрешения уполномоченного органа, осуществляющего государственно-строительный надзор.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны вправе передать их на рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок аренды устанавливается с _____ г. до _____ г.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.
2. План и экспликация помещений.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Банковские реквизиты :

СОГЛАСОВАНО:

Начальник управления муниципального
имущества мэрии города Новосибирска

_____ Г. Н. Капустина

МП

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
объекта недвижимости, расположенного по адресу:

г. Новосибирск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель _____
_____ в лице _____,
действующего на основании _____ и Арендатор _____ в лице _____,
действующего на основании _____ составили
настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору нежилое помещение (здание, сооружение),
расположенное по адресу: г. Новосибирск, _____ район, ул. _____, д.
_____, именуемое далее объект недвижимости.

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь: _____ кв. м, в том
числе: этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости характеризуется
следующим:

состояние стен _____ ;
состояние потолков _____ ;
состояние пола _____ ;
состояние окон и дверей _____ ;
состояние электрооборудования _____ ;
состояние сантехнического оборудования _____ ;
прочие конструкции _____ ;
необходимость проведения текущего и капитального ремонта _____ .

ПЕРЕДАЛ
Арендодатель:
Должность _____
Ф.И.О. _____
Подпись _____
М.П.

ПРИНЯЛ
Арендатор:
Должность _____
Ф.И.О. _____
Подпись _____
М.П.