**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г.Новосибирск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

На основании письма Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № от 2022г. Арендодатель областного имущества Государственное автономное учреждение культуры Новосибирской области «Дом национальных культур им. Г.Д.Заволокина», далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Романцова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Арендатор областного имущества», в лице , действующего на основании , именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. По Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять объект недвижимого имущества, расположенный в Здании по адресу: г. Новосибирск, улица Ельцовская, дом 5, общей площадью (кв.м) *9,2* (Девять целых и две десятых) квадратных метра, (номера на поэтажном плане № 43), на первом этаже Здания.

1.2. Объект недвижимого имущества передается Арендатору для организации питания работников и посетителей Арендодателя, на условиях, предусмотренных Договором (далее – недвижимое имущество).

1.3. Состав (границы) передаваемого в аренду недвижимого имущества и его месторасположение определяется в выкопировке (копии поэтажного плана с экспликацией из технического (кадастрового) паспорта), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью. (Приложение №1 к настоящему Договору)

Техническое состояние недвижимого имущества на момент заключения Договора указано в акте приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью Договора и заключаемом в соответствии с п. 3.1 Договора. (Приложение№ 2 к настоящему Договору)

1.4. Передаваемое недвижимое имущество является собственностью Новосибирской области и принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления.

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

1.5. Недвижимое имущество передается со всеми инженерными коммуникациями, в части относящейся к данному имуществу: сети электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.

1.6. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что согласен с определением границ недвижимого имущества, обозначенного в Приложении 1 к настоящему Договору, и арендуемой площадью недвижимого имущества, претензий к порядку их определения не имеет.

1.7. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на фасаде и внутри Здания без письменного согласия Арендодателя и оформления ее в установленном законом порядке.

1.8. Режим работы в Здании установлен с 08-00 до 22-00 часов.

1.9. Настоящий Договор не регламентирует предоставление Арендатору телекоммуникационных услуг, в том числе Интернета. Арендатор самостоятельно, с предварительного уведомления Арендодателя, заключает договор об установке и использовании телефонных линий в недвижимом имуществе с провайдером телекоммуникационных услуг, являющимся одним из поставщиков телекоммуникационных услуг в Здании. Арендатор самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией таких телефонных линий, Интернета в течение срока действия Договора.

**2. Срок действия Договора. Срок аренды**

2.1. Настоящий Договор аренды вступает в силу c даты его подписания Сторонами и действует 11 месяцев, по «» 2023 г. включительно, если Договор не будет прекращен досрочно.

2.2. Срок аренды исчисляется с момента передачи недвижимого имущества, согласно п.3.1. Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи до 22 часов 00 минут последнего дня срока действия настоящего Договора.

**3. Порядок передачи недвижимого имущества**

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

Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.(Приложение №2)

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Отделимые улучшения недвижимого имущества, произведенные Арендатором, а также имущество Арендатора, должны быть удалены из недвижимого имущества не позднее последнего дня срока аренды силами и за счет Арендатора. В противном случае, Арендодатель вправе поступить с Отделимыми улучшениями недвижимого имущества и имуществом Арендатора в соответствии с п.3.8. настоящего Договора аренды. Арендодатель имеет право не допускать вывоз Арендатором своего имущества из недвижимого имущества до обследования Сторонами состояния недвижимого имущества и подписания Арендатором Акта приема-передачи (возврата). В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи (возврата), Арендодатель имеет право составить такой Акт в одностороннем порядке.

 3.8. Любое имущество, которое оставлено Арендатором в недвижимом имуществе по истечении срока для возврата этого недвижимого имущества, признается оставленным для целей использования Арендодателем по своему усмотрению, вывоза и/или утилизации Арендодателем, действующим за счет Арендатора, без обязательства со стороны Арендодателя осуществлять реализацию такого имущества и/или выплачивать Арендатору какие-либо компенсации. Арендодатель имеет право, но не обязан, хранить имущество, оставленное Арендатором в недвижимом имуществе. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с освобождением недвижимого имущества от имущества Арендатора, хранением, вывозом, реализацией и утилизацией данного имущества.

 3.9. Если Арендатор не возвращает недвижимое имущество либо возвратил недвижимое имущество несвоевременно, то Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения Арендной платы за все время просрочки и, кроме того, уплатить неустойку в размере 0,5% от месячного размера арендной платы за каждый день не возврата недвижимого имущества до дня их передачи Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора.

 3.10. В период (если таковой имеется) после окончания срока Договора до фактического освобождения недвижимого имущества Арендатор обязан соблюдать все обязательства, установленные настоящим Договором.

 3.11. Арендодатель имеет право удерживать имущество Арендатора в случае наличия существенной задолженности Арендатора перед Арендодателем по любым обязательствам (в размере большем или равном Арендной плате за один месяц.). Имущество находится у Арендодателя в течение 3 (трех) месяцев, в течение которых Арендатор обязан погасить задолженность перед Арендодателем. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Арендатор. В случае непогашения Арендатором задолженности в срок, установленный в настоящем пункте, имущество Арендатора может быть реализовано во внесудебном порядке.

 3.12. При наличии замечаний к состоянию недвижимого имущества (если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончании срока действия договора хуже состояния передаваемого в аренду недвижимого имущества) Стороны подпишут дефектную ведомость, на основании которой определяется сумма затрат, необходимых для восстановления недвижимого имущества. Арендатор оплачивает сумму затрат, необходимую для восстановления недвижимого имущества, а также выплачивает Арендодателю Арендную плату за весь период восстановительных работ, считая со дня, следующего за днем прекращения настоящего Договора. Такая выплата производится Арендатором до начала восстановительных работ предварительно, не позднее 10 (десяти) календарных дней после окончания срока аренды по настоящему Договору. В случае уклонения Арендатора от подписания дефектной ведомости, Арендодатель имеет право подписать ее в одностороннем порядке.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Право доступа в недвижимое имущество и ко всем находящимся в недвижимом имуществе коммуникациям без предварительного согласования с Арендатором в аварийных и иных, создающих угрозу безопасности ситуаций; с предварительным уведомлением Арендатора с целью контроля целевого использования и состояния недвижимого имущества, технических и иных условий содержания недвижимого имущества или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри недвижимого имущества; а также для проверки, ремонта, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования, для выполнения иных обязательств Арендодателя по настоящему Договору.

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

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

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

4.1.5. Производить за свой счет любые перепланировки, переустройство, реконструкцию, ремонт Здания при условии сохранения доступа к недвижимому имуществу сотрудников Арендатора и посетителей Здания;

4.1.6. При прекращении настоящего Договора, в случае задолженности Арендатора по внесению Арендной платы удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендуемом имуществе после прекращения настоящего Договора, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению Арендной платы. Моментом начала удержания является дата уведомления Арендатора о применении удержания. Моментом прекращения удержания является дата поступления денежных средств по оплате задолженности по Арендной плате в полном объеме на расчетный счет Арендодателя. Расходы по содержанию и хранению удерживаемого имущества на период удержания возлагаются на Арендатора. Арендатор обязан оплатить такие расходы Арендодателю не позднее пяти (5) календарных дней после выставления счета. Стороны пришли к соглашению о том, что размер расходов Арендодателя по содержанию и хранению удерживаемого имущества за каждый день содержания и хранения составляет 1/30 от суммы Арендной платы по Договору за месяц. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента прекращения удержания имущества забрать его, в противном случае Арендодатель имеет право распорядиться этим имуществом по своему усмотрению (в том числе утилизировать), без возмещения Арендатору стоимости этого имущества, а также понесенных убытков;

4.1.7. В случае образования у Арендатора систематической задолженности по оплате Арендной платы по настоящему Договору, Арендодатель в дополнение к иным правам, предусмотренным настоящим Договором, вправе отказаться допустить Арендатора в арендуемое имущество и/или прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг в арендуемое имущество до полного исполнения всех требований Арендодателя по настоящему Договору. В настоящем Договоре термин «систематическая задолженность» означает 2 (две) и более просрочки по уплате причитающихся Арендодателю сумм, составляющих в совокупности более чем 20 (двадцать) календарных дней;

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

4.2. Арендодатель обязуется:

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

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

4.2.2. Создавать Арендатору необходимые условия для использования имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

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

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

Не менее, чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения недвижимого имущества в связи с необходимостью размещения органов государственной власти (департамента) на объекте аренды в порядке, с указанием даты освобождения помещения.

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

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

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

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

 4.2.7.С 08:00 до 22:00 часов обеспечить беспрепятственный доступ к арендуемым Помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

4.3. Арендатор имеет право:

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

4.3.2. Передать недвижимое имущество в субаренду в пределах срока действия Договора только с письменного согласия Арендодателя и департамента, исключительно в случаях, предусмотренных частью 3.5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

4.3.4. По истечении срока действия Договора заключить договор аренды на новый срок в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора. В случае не направления заявления в указанный срок, Арендатор теряет свое преимущественное право и Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

4.4. Арендатор обязуется:

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

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

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

4.4.3. Содержать арендуемое недвижимое имущество в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных и экологических норм и правил, соблюдать требования и нормы общественного порядка, соблюдать противопожарную и электротехническую безопасность (включая нормы безопасности обслуживающего персонала и посетителей); обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации в пределах арендуемого недвижимого имущества; нести ответственность за состояние электротехнической и пожарной безопасности арендуемого недвижимого имущества, а также за комплектацию средствами пожаротушения; исполнять предписания Арендодателя и контролирующих государственных органов по вопросам электротехнической, пожарной безопасности и соблюдения санитарных правил.

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

4.4.4. Немедленно информировать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

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

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

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

4.4.6. Поддерживать арендуемое недвижимое имущество в исправном состоянии, по предварительному письменному уведомлению Арендодателя своевременно производить за свой счет текущий ремонт недвижимого имущества, а также ремонт инженерного оборудования (внутренних систем: холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостока, отопления, электроснабжения, вентиляции, пожарной и охранной сигнализации, дымоудаления, пожаротушения), обеспечивающего функционирование исключительно самого арендуемого недвижимого имущества.

4.4.7. Не заключать Договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды (исключение п.п. 4.3.2. Договора), внесение права на аренду недвижимого имущества или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя и департамента.

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

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

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

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

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

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

4.4.13. Застраховать взятое в аренду недвижимое имущество.

Заключить договор страхования имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения арендуемого недвижимого имущества, в пользу Арендодателя на весь срок действия Договора (страхование имущества).

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

4.4.15. Обеспечить необходимое обучение своих работников (в т.ч. провести инструктаж по охране труда, электро- и пожаробезопасности) с целью выполнения требований органов государственной и муниципальной власти. В случае, если несоблюдение данного требования повлечет наложение уполномоченными органами административных штрафов и предписаний, вынесение предупреждений, Арендатор несет полную ответственность (самостоятельно оплачивает штрафы, исполняет предписания, компенсирует Арендодателю наложенные на него штрафы за нарушения, за которые отвечает Арендатор и т.п.);

4.4.16. Исполнять письменные предписания и распоряжения Арендодателя, а так же предписания и распоряжения, основанные на предписаниях и распоряжениях органов государственной власти и местного самоуправления о принятии мер по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемого имущества, Здания в целом, экологическую, санитарную и противопожарную обстановку в арендуемом имуществе и /или в Здании.

4.4.17. Обеспечить за свой счет и своими силами охрану арендуемого имущества и сохранность имущества, находящегося в нем. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора в арендуемом имуществе.

4.4.18. Полностью компенсировать затраты Арендодателя по восстановлению недвижимого имущества или Здания в случае, если Зданию или арендуемому недвижимому имуществу в результате любых действий или бездействия Арендатора (непринятия им необходимых и своевременных мер) будет причинен какой-либо ущерб, либо состояние недвижимого имущества станет аварийным. По выбору Арендодателя может быть применен один из следующих способов определения суммы компенсации за причиненный ущерб: на основании заключения независимой экспертизы, оплата за проведение которой производится за счет Арендатора, или на основании фактических затрат Арендодателя.

4.4.19. Не допускать хранение и применение в Помещениях любых взрывчатых, легковоспламеняющихся, сильнодействующих, ядовитых и иных изъятых из оборота веществ, предметов и изделий, пиротехнических изделий.

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. Размер арендной платы.

В соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости №234Н/10.22 от 10.10.2022г., выполненного ООО «Центр Оценки», ОГРН 1085407015088, за указанное в разделе 1 Договора Имущество, размер арендной платы без учета НДС устанавливается в размере 930 руб.00 копеек за 1 кв.м., что в итоге составляет 8556 (Восемь тысяч пятьсот пятьдесят шесть ) рублей 00 копеек в месяц.

5.1.1. Расчет размера арендной платы приведен в приложении к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

5.2. Сроки и порядок внесения арендной платы:

5.2.1. Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно авансом до пятого числа текущего месяца в кассу Арендатора или перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в п.п. 5.2.2. В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён Арендатором в течение пяти календарных дней с момента заключения Договора.

5.2.2.  Ежемесячная арендная плата без учета НДС, в размере 8 556(Восемь тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей ,00копеек перечисляется:

ИНН 5402167224 КПП 540201001

630001, г. Новосибирск, ул. Ельцовская, д.5

ОГРН 1025401019896 ОКТМО 50701000

 ИНН 5402167224/КПП 540201001

СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Новосибирской области г. Новосибирск

БИК ТОФК 015004950 Единый казначейский счет 40102810445370000043

 Казначейский счет 03224643500000005100

МФ и НП НСО (ГАУК НСО «ДНК им.Г.Д.Заволокина», л/с 020100225

В платежном поручении указываются в назначении платежа: номер Договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата , КОСГУ 121, тип средств 04.02.02.

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

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

5.5. Пени, штрафы по Договору перечисляются по реквизитам, указанным в п. 5.2.2. Договора.

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

Уведомление об установлении нового порядка оплаты составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью Договора. Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к Договору.

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

**6. Ответственность сторон**

6.1. Ответственность Арендатора:

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

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (п. 1.1 Договора), при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без согласования с Арендодателем (п. 4.4.5 Договора), в случае нарушения п. 4.4.7 Договора Арендатор уплачивает штраф в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предъявления требования Арендодателя в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей на счет, указанный в п.5.5 Договора и устраняет нарушение в установленные Договором или требованием Арендодателя сроки. Доказательством нарушения являются акты проверки использования недвижимого имущества или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

в) в случае самовольного размещения рекламы Арендатора на фасаде Здания и/или внутри Здания, Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязан уплатить штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей и в течение двух календарных дней устранить нарушение.

г) В случае нарушения п.п. 4.4.3., 4.4.6, 4.4.19 Договора, Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней уплатить Арендодателю штраф в размере 10000 ( Десять тысяч) руб. и устранить нарушение в установленные Договором или требованием Арендодателя сроки.

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

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

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

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

6.5. Несоблюдение Арендодателем п. 4.2.6 Договора, а Арендатором п. 4.4.14 Договора влечет ответственность Арендодателя и Арендатора за вызванные этим последствия. Корреспонденция, направленная Арендодателем (Арендатором) по реквизитам, указанным в Договоре считается доставленной надлежащим образом.

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

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

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

**и продления Договора**

7.1. Вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

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

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

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

б) использования недвижимого имущества (в целом или частично) не по целевому назначению, указанному в [п. 1.1](#P52) Договора.

в) нарушения п. 4.4.7 Договора;

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

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

е) непроведения Арендатором текущего ремонта недвижимого имущества в соответствии с п. 4.4.6 Договора в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки.

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

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

7.5. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

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

б) признания Арендатора несостоятельным (банкротом);

в) досрочном расторжении Договора аренды;

г) ликвидации Арендатора в установленном порядке;

д) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

**8. Особые условия**

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

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

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

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

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

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

8.7. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение указанных положений, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств по настоящему договору до устранения причин такого нарушения или отказаться от исполнения договора, направив об этом письменное уведомление.

8.9. Договор составлен в двух экземплярах.

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

- документы, указанные в п.п. 1.2, 3.1, 5.1.1.

- согласование (решение) на передачу имущества в аренду;

- документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор со стороны Арендатора.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

Арендодатель Арендатор

|  |  |
| --- | --- |
| **ГАУК НСО «ДНК им. Г.Д. Заволокина»**ИНН 5402167224 КПП 540201001630001, г. Новосибирск, ул. Ельцовская, д.5ОГРН 1025401019896 ОКТМО 50701000 ИНН 5402167224/КПП 540201001СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ //УФК по Новосибирской области г. НовосибирскБИК ТОФК 015004950 Единый казначейский счет 40102810445370000043 Казначейский счет 03224643500000005100МФ и НП НСО (ГАУК НСО «ДНК им.Г.Д.Заволокина», л/с 020100225 |  |

 **10. Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.РоманцовМ.П.  | **Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) |

 Приложение №1

к Договору аренды

недвижимого имущества,

находящегося в собственности

 Новосибирской области 2022г.

(Выкопировка Плана ,Экспликация)



|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.РоманцовМ.П.  | **Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) |

****

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.РоманцовМ.П.  | **Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) |

 Приложение №2

к Договору аренды

недвижимого имущества,

находящегося в собственности

Новосибирской области № от 2022г.

**А К Т**

**приема-передачи в аренду недвижимого имущества**

 **от 2022г.**

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель областного имущества Государственное автономное учреждение культуры Новосибирской области «Дом национальных культур им. Г.Д.Заволокина», далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Романцова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Арендатор составили настоящий акт о нижеследующем:

 На основании Договора аренды № от 2022г. Арендодатель передает Арендатору недвижимое имущество: общей площадью 9,2 кв.м.*,(Девять целых и две десятых) квадратных метра,* (первый этаж №43 на поэтажном плане)

расположенное по адресу: 630001,г. Новосибирск, ул. Ельцовская 5.

в следующем состоянии:

1.Техническое состояние передаваемых Помещений:

|  |  |
| --- | --- |
| состояние стен | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
|  |  |
| состояние потолков | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
| состояние пола | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
| состояние окон и дверей | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
| состояние электрооборудования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
| состояние сантехнического оборудования | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
| прочие конструкции | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |

необходимость проведения текущего и капитального ремонта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Ключи переданы в количестве:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

**ПЕРЕДАЛ**  **ПРИНЯЛ**

**Арендодатель Арендатор**

Директор ГАУК НСО «ДНК им.Г.Д.Заволокина»

МП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Романцов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Приложение №3

к Договору аренды

недвижимого имущества,

находящегося в собственности

Новосибирской области № от 2022г.

**Расчет размера арендной платы**

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

Апл = С х К,

где:

Апл – арендная плата в год, рублей;

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

К – корректирующий коэффициент, учитывающий категорию арендатора

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Нежилые помещения, площадь, кв.м.*** | ***Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды******За 11 месяцев, руб.(С)*** | ***Корректирующий коэффициент (К)*** | ***Размер годовой арендной платы руб., (Апл)*** | ***Размер месячной арендной платы руб., (Апл)*** |
| 9,2 | 94 116,00 | 1,0 |  94 116,00 |  8 556,00 |
|  |  |  |  |  |
| ***ИТОГО:*** |  94 116,00 |  |  |
| *Прописью:* | **Девяносто четыре тысячи сто шестнадцать рублей 00 копеек.** |

Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды определена в отчете об оценке рыночной стоимости от 10 октября 2022г. №234Н/10.22, выполненного ООО «Центр оценки » ОГРН 1085407015088

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.РоманцовМ.П.  | **Арендатор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( ) |