УТВЕРЖДАЮ

Организатор торгов – директор

ГПНТБ СО РАН

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Б.С. Елепов

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

на право заключения договора(ов) аренды

№ ОА1/2010

г. Новосибирск, 2010

**Раздел 1. Общие положения.**

1.1. Настоящая документация об аукционе разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», утвержденными им правилами (далее – Правила) и определяет порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Российской Федерации и в оперативном управлении организатора торгов.

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

1.3. Организатор торгов, указанный в п. 2.2. настоящей документации проводит открытый аукцион с открытой формой подачи предложений о цене с целью заключения договора(ов) аренды недвижимого имущества, указанного в п. 2.3. настоящей документации, находящегося в собственности Российской Федерации и в оперативном управлении организатора торгов.

1.4. Заявителем, участником аукциона 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. Заявители, участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким заявителям, участникам.

1.5. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в настоящую документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного для с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона в порядке, установлено для размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

1.6. Заявка подается по форме, установленной настоящей документацией об аукционе (п. 3.1.) в письменной форме или в форме электронного документа. К заявке прилагаются документы, перечисленные в п. 2.13. настоящей документации. Заявка должна содержать все сведения, указанные в форме заявки на участие в аукционе, приведенной в настоящей документации. Заявка в форме электронного документа подается в формате совместимом с Microsoft Office Word 2003, подписывается электронной цифровой подписью, отвечающей требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота). В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного лота не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

1.7. Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены настоящей документацией. Заявки подаются по адресу, указанному в п. 2.14. настоящей документации в течение срока, указанного в п. 2.12. настоящей документации. Заявки в форме электронного документа подаются по адресу электронной почты, указанному в п. 2.14. настоящей документации или на любом общераспространенном электронном носителе (USB flash drive, floppy disk и др.) по адресу, установленному для подачи заявок в письменной форме. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, установленный для подачи заявок, регистрируется организатором аукциона. При получении заявки на участие в аукционе в форме электронного документа, организатор торгов обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки. По требованию заявителя организатор торгов выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

1.8. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. Отзыв заявки производится путем направления заявителем организатору торгов уведомления об отзыве заявки в письменной форме или в форме электронного документа.

1.9. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

1.10. После окончания срока подачи заявок на участие в аукционе аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным настоящей документацией и соответствия заявителей требованиям, установленным п. 1.4. настоящей документации, п. 18 Правил. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе 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. Заявителям направляются уведомления о принятых комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе. 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. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, аукцион признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, 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.

Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе исключительно в следующих случаях:

1.10.1. непредставления документов, определенных п. 2.13. настоящей документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

1.10.2. несоответствия требованиям, указанным в пункте 1.4. настоящей документации;

1.10.3. невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении аукциона;

1.10.4. несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе;

1.10.5. подачи заявки на участие в аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства 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 или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

1.10.6. 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;

1.10.7. наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

1.11. Организатором торгов в п. 2.8. настоящей документации может быть установлено требование о внесении задатка. В случае установления такого требования, внесение задатка является обязательным условием участия в аукционе, при подаче заявки на участие в аукционе в соответствии с требованиями настоящей документации, соглашение о задатке между организатором торгов и заявителем является совершенным в письменной форме.

1.12. Организатором торгов в п. 2.9. настоящей документации может быть установлено требование об обеспечении исполнения договора, заключаемого по итогам настоящего аукциона. При установлении такого требования договор заключается только после предоставления лицом, с которым заключается такой договор, обеспечения исполнения договора в порядке, установленном настоящей документацией.

1.13. Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей). В аукционе могут участвовать только заявители, признанные по итогам рассмотрения заявок на участие в аукционе участниками аукциона. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона». Шаг аукциона устанавливается в п. 2.16. настоящей документации, в случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены (цены лота). Любой участник аукциона вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись аукциона.

1.14. Аукцион проводится в следующем порядке:

1.14.1. аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

1.14.2. аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота (в случае проведения аукциона по нескольким лотам), предмета договора, начальной (минимальной) цены (цены лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

1.14.3. участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

1.14.4. аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона», и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена;

1.14.5. если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

1.14.6. если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным п. 1.14.5 настоящей документации, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

1.14.7. аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона (лота), последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора;

1.14.8. победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

1.15. Любой участник аукциона после размещения протокола аукциона вправе направить организатору аукциона в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов аукциона. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить такому участнику аукциона соответствующие разъяснения в письменной форме или в форме электронного документа.

1.16. В случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена (цена лота), «шаг аукциона» снижен до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене (цене лота) не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более лота, решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого лота отдельно.

1.17. Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней со дня проведения аукциона передает победителю аукциона один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной победителем аукциона, в проект договора, прилагаемый к документации об аукционе. Победитель аукциона обязан подписать проект договора аренды, а также предоставить организатору обеспечение исполнения договора (в случае наличия такого требования) в течение срока, указанного в п. 2.11. настоящей документации. В случае если победитель аукциона в срок, предусмотренный настоящей документацией, не представил организатору подписанный договор, а также обеспечение исполнения договора в случае если организатором такое требование было установлено, победитель аукциона, признается уклонившимся от заключения договора.

1.18. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора. При этом заключение договора для такого участника является обязательным. Организатор передает участнику, сделавшему предпоследнее предложение о цене договора, проект договора, который составляется путем включения цены договора, предложенной таким участником в проект договора, прилагаемый к настоящей документации. Проект договора подписывается участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора, и представляется организатору с обеспечением исполнения договора (в случае наличия такого требования) в течение 10 дней с момента его получения.

**Раздел 2. Конкретные условия аукциона.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| 2.1. | Форма торгов | Открытый аукцион с открытой формой подачи предложений о цене |
| Вид договора, заключаемого по итогам торгов | Договор аренды |
| 2.2. | Сведения об организаторе торгов | |
| Наименование | Учреждение Российской академии наук Государственная публичная научно-техническая библиотека Сибирского отделения РАН |
| Место нахождения | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15 |
| Почтовый адрес | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15 |
| Адрес электронной почты | [jurist@spsl.nsc.ru](mailto:jurist@spsl.nsc.ru) |
| Номер контактного телефона (факса) | (383) 266 18 15 |
| 2.3. | Сведения об объекте аренды  (имуществе, права на которое передаются по договору) | |
| Лот № | 1 |
| Место расположения | г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15. |
| Описание | технический этаж, помещение № 14 на поэтажном плане, в здании ГПНТБ СО РАН. |
| Технические характеристики | год постройки – 1966, стены кирпичные, кровля мягкая, центральное отопление. |
| Площадь | 10,9 кв.м, общая площадь здания - 28 972, 10 кв. м. |
| Номер РНФИ | П12880002583 от 21.11.2008 г. |
| Права на объект аренды | Объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, закреплен за организатором торгов на праве оперативного управления. |
|  | Сведения об объекте аренды  (имуществе, права на которое передаются по договору) | |
|  | Лот № | 2 |
| Место расположения | г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15. |
| Описание | технический этаж, помещение № 17 на поэтажном плане, в здании ГПНТБ СО РАН. |
| Технические характеристики | год постройки – 1966, стены кирпичные, кровля мягкая, центральное отопление. |
| Площадь | 11,5 кв.м, общая площадь здания - 28 972, 10 кв. м. |
| Номер РНФИ | П12880002583 от 21.11.2008 г. |
| Права на объект аренды | Объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, закреплен за организатором торгов на праве оперативного управления. |
|  | Сведения об объекте аренды  (имуществе, права на которое передаются по договору) | |
| Лот № | 3 |
| Место расположения | г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15. |
| Описание | технический этаж, помещение № 9 на поэтажном плане, в здании ГПНТБ СО РАН. |
| Технические характеристики | год постройки – 1966, стены кирпичные, кровля мягкая, центральное отопление. |
| Площадь | 14,8 кв.м, общая площадь здания - 28 972, 10 кв. м. |
| Номер РНФИ | П12880002583 от 21.11.2008 г. |
| Права на объект аренды | Объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, закреплен за организатором торгов на праве оперативного управления. |
|  | Сведения об объекте аренды  (имуществе, права на которое передаются по договору) | |
|  | Лот № | 4 |
|  | Место расположения | г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15. |
|  | Описание | 5 этаж, помещение № 56, 57 на поэтажном плане, в здании ГПНТБ СО РАН. |
|  | Технические характеристики | год постройки – 1966, стены кирпичные, кровля мягкая, центральное отопление. |
|  | Площадь | помещение № 56 - 56,6 кв.м., помещение № 57 – 34,6 кв.м, общая площадь здания - 28 972, 10 кв. м. |
|  | Номер РНФИ | П12880002583 от 21.11.2008 г. |
|  | Права на объект аренды | Объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, закреплен за организатором торгов на праве оперативного управления. |
|  |  |  |
| 2.4. | Целевое назначение объекта аренды (имущества, права на которое передаются по договору) | Лот № 1: размещение и эксплуатация технического оборудования сотовой связи.  Лот № 2: размещение и эксплуатация технического оборудования сотовой связи.  Лот № 3: размещение и эксплуатация технического оборудования сотовой связи.  Лот № 4: 56,6 кв.м. - торговое помещение, 34,6 – производственное помещение. |
| 2.5. | Начальная (минимальная) цена | |
|  |  |
| Лот № | 1 |
| Начальная (минимальная) цена договора: | 80 642 рубля 25 коп. |
| За объект аренды в год (руб.) | 87 973 рубля 36 коп |
| За 1 кв.м. в год (руб.) | 8 070 рублей 95 коп. |
| В минимальную цену включены | арендная плата;  НДС на арендную плату, плата по договору оказания услуг по содержанию имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы) в цену не входят. |
|  |  |  |
|  | Лот № | 2 |
|  | Начальная (минимальная) цена договора | 85 081 рублей 27 коп |
|  | За объект аренды в год (руб.) | 92 815 рублей 93 коп. |
|  | За 1 кв.м. в год (руб.) | 8 070 рублей 95 коп. |
|  | В минимальную цену включены | арендная плата;  НДС на арендную плату, плата по договору оказания услуг по содержанию имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы) в цену не входят. |
|  |  |  |
|  | Лот № | 3 |
|  | Начальная (минимальная) цена договора | 109 495 рублей 89 коп. |
|  | За объект аренды в год (руб.) | 119 450 рублей 06 коп. |
|  | За 1 кв.м. в год (руб.) | 8 070 рублей 95 коп. |
|  | В минимальную цену включены | арендная плата;  НДС на арендную плату, плата по договору оказания услуг по содержанию имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы) в цену не входят. |
|  |  |  |
|  | Лот № | 4 |
|  | Начальная (минимальная) цена договора | 56,6 кв.м - 375 439 рублей 21 коп., 34,6 кв.м. - 52 381 рубль 66 коп. |
|  | За объект аренды в год (руб.) | 56,6 кв.м - 409 570 рублей 05 коп., 34,6 кв.м. - 57 143 рубля 63 коп. |
|  | За 1 кв.м. в год (руб.) | 56,6 кв.м - 7 236 рублей 22 коп., 34,6 кв.м. – 1 651 рубль 55 коп. |
|  | В минимальную цену включены | арендная плата;  НДС на арендную плату, плата по договору оказания услуг по содержанию имущества (коммунальные и эксплуатационные расходы) в цену не входят. |
| 2.6. | Срок действия договора | Лот №1-№4: 11 месяцев. |
| 2.7. | Порядок предоставления документации об аукционе | |
| Срок предоставления | 9 час. 00 мин. 23 сентября 2010 г. по 13 час. 00 мин. 08 ноября 2010 г. |
| Место предоставления | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15, каб. 127/4 |
| Адрес сайта | <http://www.torgi.gov.ru>, http://www.spsl.nsс.ru |
| Порядок предоставления | в электронном виде на сайте организатора торгов, в письменной форме на основании запроса |
| Размер платы, порядок и срок ее внесения | плата не установлена. |
| 2.8. | Сведения о задатке | |
| Требование внесения задатка | Не установлено |
| Размер задатка | - |
| Реквизиты счета для внесения задатка | - |
| 2.9. | Обеспечение договора аренды | |
| Требование внесения обеспечения | Не установлено |
| Вид обеспечения | - |
| Размер обеспечения | --- |
| Реквизиты счета для внесения обеспечения | --- |
| Порядок внесения обеспечения | *---* |
| 2.10. | Срок, в течение которого организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов | *Не позднее чем за 3 дня до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе* |
| 2.11. | Срок, в течение которого победитель обязан подписать проект договора | *10 календарных дней со дня проведения аукциона* |
| 2.12. | Сроки аукционных процедур (время новосибирское) | |
| Начало срока подачи заявок | 9 час. 00 мин. 23 сентября 2010 г. |
| Окончание срока подачи заявок | 13 час 00 мин. 08 ноября 2010 г. |
| Начало рассмотрения заявок | 13 час 00 мин. 08 ноября 2010 г. |
| Окончание рассмотрения заявок | 10 ноября 2010 г. |
| Проведение аукциона | 12 ноября 2010 г. 11 час. 00 мин. |
| 2.13. | Документы, прилагаемые к заявке | *1. Полученная 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.*  *2. 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 аукционе должна содержать также доверенности 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.*  *3. Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц).*  *4. 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. 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.* |
| 2.14. | Подача заявок | |
| Место подачи заявок в письменной форме | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15, каб. 127/4 |
| Адрес для подачи заявок в форме электронного документа | [jurist@spsl.nsc.ru](mailto:jurist@spsl.nsc.ru) |
| Режим работы | рабочие дни с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., обед с 12.00 до 13.00 (праздничные дни, сокращенные рабочие дни устанавливаются в соответствии с трудовым законодательством, актами органов государственной власти) |
| 2.15. | Место рассмотрения заявок | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15, каб. 127/4 |
| 2.16. | Проведение аукциона | |
| Место | 630200, г. Новосибирск, ул. Восход, д. 15, каб. 411 |
| Шаг аукциона (величина повышения начальной цены договора) | 5 % начальной минимальной цены договора за объект в год:  Лот №1: 4 032 рублей 11 коп.  Лот № 2: 4 254 рублей 06 коп.  Лот № 3: 5 474 рубля 79 коп.  Лот № 4: 56,6 кв.м. – 18 771 рублей 96 коп  34,6 кв.м. – 2 619 рублей 08 коп. |
| 2.17. | Осмотр имущества | |
| Дата, время (график) | Еженедельно, каждую среду, пятницу, начиная с 15 час. 00 мин. по месту нахождения объектов аренды. Осмотр проводится при поступлении письменных запросов претендентов организатору торгов не позднее чем за 1 календарный день до дня осмотра. |
| 2.18. | Сведения о договоре аренды, заключаемом по итогам аукциона | |
| Порядок пересмотра цены договора в сторону увеличения | Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем, по согласованию с СО РАН и Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области, в одностороннем порядке не более одного раза в год.  Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору заказным письмом или вручается под расписку, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть договора аренды.  Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, а при ее отсутствии с момента получения Арендатором уведомления или в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре. |
| Изменение (пересмотр) цены договора в сторону уменьшения | Не допускается |
| Форма оплаты по договору | Безналичный расчет |
| Сроки, порядок оплаты по договорам | Арендная плата (без НДС) перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в доход федерального бюджета на счет Управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации (за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года).  НДС перечисляется Арендатором на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации ежемесячно до 10 числа текущего месяца (за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года). НДС перечисляется Арендатором по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, отдельным платежным поручением.  Плата по договору оказания услуг перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца (за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года) на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации. |
| Изменение условий договора при заключении и исполнении по соглашению сторон и в одностороннем порядке | Не допускается |
| 2.19. | Особые условия в отношении имущества | *-* |

**Раздел 3. Форма заявки на участие в аукционе.**

Открытый аукцион №ОА 1/2010

В ГПНТБ СО РАН

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. претендента - физического лица либо фирменное

наименование претендента/наименовае - юридического лица)

**ЗАЯВКА**

на участие в открытом аукционе

на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности и закрепленных за ГПНТБ СО РАН на праве оперативного управления

Мы (я), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(фирменное наименование/наименование (для юридических лиц), Ф.И.О. (для физических лиц))

просим принять документы для участия в аукционе № ОА 1/2010 на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящегося в государственной собственности по лоту № \_\_\_\_\_\_

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

(указать сведения, индивидуализирующие объект аренды,

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

в соответствии с извещением о проведении аукциона)

Мы (я), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

согласны участвовать в аукционе в соответствии с порядком, установленным документацией об аукционе № ОА 1/2010, согласны заключить договор аренды объекта в соответствии с проектом договора аренды, с обязательным включением в цены, предложенной нами в ходе проведения аукциона.

Реквизиты заявителя:

Организационно-правовая форма (для юридических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес (для юридических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место нахождения (для юридических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество (для физических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место жительства (для физических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспортные данные (для физических лиц): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Номер контактного телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень прилагаемых документов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, должность Ф.И.О. лица, уполномоченного претендентом -юридическим лицом

на подписание и подачу от имени претендента - юридического лица заявки на участие в аукционе

реквизиты документа, подтверждающие его полномочия, либо подпись и Ф.И.О.

претендента - физического лица или его представителя, реквизиты документа,

подтверждающие полномочия представителя претендента - физического лица)

М.П.

(для юридических лиц)

**Раздел 4. Проект договора аренды.**

Лот №1

|  |  |
| --- | --- |
| СОГЛАСОВАНО  **Территориальное управление**  **Росимущества**  **в Новосибирской области**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Чайка  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. | **УТВЕРЖДАЮ**  **Председатель СО РАН**  **академик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л. Асеев  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.

Организация СО РАН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации)

в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице руководителя

(полное наименование организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на основании результатов торгов (протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) во временное владение и пользование помещение (№ 14 на поэтажном плане) общей площадью 10,9 кв.м., на техническом этаже, в здании, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Восход, 15, кадастровый номер 54:35:073100:0023:01, реестровый номер (РНФИ) П12880002583 от 21.11.2008 г. для размещения и эксплуатации технического оборудования сотовой связи.

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте, подписываемом Арендодателем и Арендатором и являющемся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №1 к настоящему договору).

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана помещений (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №2 к настоящему договору).

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать объект Арендатору по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписании договора Сторонами.

2.1.2. Предоставить Арендатору копии следующих документов, относящихся к объекту:

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

Отсутствие в договоре сведений о передаваемых документах свидетельствует о договоренности сторон об эксплуатации передаваемого объекта без указанных документов.

2.1.3. В случае аварий, происшедших в арендуемом объекте, явиться по вызову Арендатора для составления совместного акта не позднее 2-х календарных дней с момента получения уведомления.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1 Принять объект у Арендодателя по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписания договора Сторонами.

2.2.2. Использовать объект аренды только по прямому назначению в соответствии с п. 1.1. и условиями настоящего договора.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные разделом 3 настоящего договора.

2.2.4. Содержать объект аренды и прилегающую к нему территорию в исправном состоянии, соблюдать технические, санитарные и противопожарные правила, не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно информировать Арендодателя о случаях аварии, пожара или стихийных бедствиях, случившихся на объекте.

2.2.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и оборудования объекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.6. Производить за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя капитальный ремонт, если такой ремонт не вызван техническим состоянием объекта, а производится Арендатором в собственных интересах и вызван спецификой его деятельности (усиление конструкций, фундаментов, улучшенная отделка помещений и т.п.), а также переоборудование и перепланировку арендованного объекта, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с предоставлением Арендодателю необходимых смет, счетов, актов приемки работ и других документов. При этом необходимое оформление соответствующих изменений в документах кадастрового учета и государственная перерегистрация прав на объект производится за счет Арендатора. Все работы производятся Арендатором с обязательным соблюдением действующих СНиПов, ТУ, ГОСТов, а так же других ведомственных норм и требований.

2.2.7. Безвозмездно передать Арендодателю произведенные улучшения, неотделяемые без нанесения вреда объекту аренды.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя, председателя СО РАН и Территориального управления Росимущества в Новосибирской области не сдавать арендованный объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по данному договору другому лицу, не предоставлять их в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.9. Обеспечить беспрепятственный допуск на арендуемый объект представителей Арендодателя, СО РАН, Территориального управления Росимущества в Новосибирской области и специализированных служб для осуществления контроля над состоянием помещений, инженерных коммуникаций и оборудования, а так использование имущества согласно условий настоящего договора. В случае обнаружения нарушений и выдачи соответствующих предписаний принимать меры для их своевременного устранения.

2.2.10. Не создавать препятствий для осуществления Арендодателем его производственной, научной и административной деятельности.

2.2.11. Если объектом аренды является отдельно стоящее здание, заключить договор на аварийное обслуживание арендуемого объекта с соответствующими организациями. При отсутствии таких договоров вся ответственность за возмещение убытков по восстановлению здания и ликвидации последствий аварий ложится на Арендатора.

2.2.12**.**По окончании договора аренды или при досрочном освобождении помещений освободить занимаемые помещения не позднее трех дней с момента окончания действия настоящего договора, сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.13. Одновременно с заключением настоящего договора заключить с Арендодателем (или с поставщиком услуг) договор на возмещение (с поставщиком услуг – договор на поставку услуг) коммунальных, эксплуатационных и иных расходов Арендодателя по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.14. Назначить приказом ответственного за тепло- и энергохозяйство или отдельным актом определить ответственного за безопасную эксплуатацию электроустановок.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендатор уплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м в год на основании протокола торгов № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в случае заключения договора без проведения торгов – на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выполненного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что за общую площадь арендуемого объекта за период действия договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., а также НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Арендная плата (без НДС) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в доход федерального бюджета на счет Управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

3.2. Арендная плата и НДС по настоящему договору вносятся в порядке, предусмотренном в п. 3.1. договора, за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года.

3.3. Арендатор считается исполнившим обязательства по уплате арендной платы с момента зачисления денежных средств на лицевой счет по дополнительному бюджетному финансированию за счет арендных платежей Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан получать счета и счета-фактуры по настоящему договору по месту нахождения Арендодателя.

3.5. Расходы Арендодателя по содержанию объекта аренды не включаются в установленную настоящим договором величину арендной платы. Оплата (возмещение) данных расходов производится Арендатором в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора, либо условиями отдельного договора, заключенного между Арендатором и Арендодателем.

3.6. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 3.1 настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления сторонами дополнительного соглашения.

3.7. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем, по согласованию с СО РАН и Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области, в одностороннем порядке не более одного раза в год.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору заказным письмом или вручается под расписку, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, а при ее отсутствии с момента получения Арендатором уведомления или в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с законом и настоящим договором.

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает пеню в размере 0,05 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки и перечисляет её в доход федерального бюджета (код доходов бюджетов РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.3. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4 Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта, если эти недостатки заранее были известны Арендатору и отражены в передаточном акте, либо эти недостатки могли и должны были быть обнаруженными Арендатором при передаче объекта аренды.

4.5. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость произведенного Арендатором капитального ремонта, вызванного состоянием помещения, если такой ремонт предварительно не согласован с Арендодателем, а по окончании ремонта ему не предоставлены финансовые документы, подтверждающие произведенные затраты и техническая документация, свидетельствующая о том, что работы произведены и приняты в соответствии со строительными нормами и правилами, при этом приемка выполненных работ, в том числе скрытых, произведена с участием представителя Арендодателя.

4.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.2.2.12 договора, Арендатор оплачивает все платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе пени, за период фактического пользования объектом аренды до возвращения его Арендодателю по акту.

**5. Действие договора**

5.1. Договор вступает в действие с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. и действует до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению:

- по соглашению сторон (в случае если инициатором досрочного расторжения договора аренды выступает Арендатор он выплачивает Арендодателю компенсацию в сумме равную арендной плате за два месяца);

- при ликвидации Арендатора;

- в случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств, повлекших невозможность использования помещения по назначению;

- в других случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя с уведомлением об этом Арендатора за 10 дней до расторжения договора:

- в случае неуплаты либо просрочки оплаты Арендатором арендной платы более двух установленных договором сроков внесения платежей;

- в случае использования объекта не по назначению, либо с нарушением условий договора, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.14;

- в случае несоблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований противопожарной безопасности.

В случае досрочного расторжения договора по причинам, поименованным в п. 5.3. настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендатору штраф в сумме равный двухмесячной арендной плате.

5.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

**6. Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, перемена принадлежности объекта аренды являются основанием для заключения договора с правопреемниками на условиях настоящего договора и в пределах срока его действия.

6.2. Арендодатель вправе застраховать риск неуплаты арендных платежей по настоящему договору. При выплате страховщиком Арендодателю страхового возмещения право требования в пределах выплаченной суммы переходит к страховщику.

6.3. Арендатору не разрешается размещать на арендованном объекте щиты, указатели, объявления, носящие рекламный характер, без заключения соответствующего договора с Арендодателем, кроме вывески на входе с указанием наименования Арендатора и времени его работы.

**7. Порядок разрешения споров.**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

**8. Заключительные положения**

8.1. Договор составлен в четырех экземплярах равной юридической силы по одному для каждой стороны, один – для Территориального управления Росимущества в Новосибирской области, один – для Управления имущества и земельных ресурсов СО РАН *(при заключении договора на срок более одного года в пяти экземплярах - один для Федеральной регистрационной службы)*

8.2. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении адреса и банковских реквизитов в 15-дневный срок с момента соответствующих изменений.

8.3. Изменение условий, а также досрочное расторжение договора оформляется дополнительным соглашением к данному договору, которое подписывается Арендодателем и Арендатором, утверждается председателем СО РАН, согласовывается с Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель | | Арендатор: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|
|
|
|
|
|
| М.П. | | М.П. |

Лот №2

|  |  |
| --- | --- |
| СОГЛАСОВАНО  **Территориальное управление**  **Росимущества**  **в Новосибирской области**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Чайка  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. | **УТВЕРЖДАЮ**  **Председатель СО РАН**  **академик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л. Асеев  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.

Организация СО РАН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации)

в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице руководителя

(полное наименование организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на основании результатов торгов (протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) во временное владение и пользование помещение (№ 17 на поэтажном плане) общей площадью 11,5 кв.м., на техническом этаже в здании расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Восход, 15, кадастровый номер 54:35:073100:0023:01, реестровый номер (РНФИ) П12880002583 от 21.11.2008 г. для размещения и эксплуатации технического оборудования сотовой связи.

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте, подписываемом Арендодателем и Арендатором и являющемся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №1 к настоящему договору).

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана помещений (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №2 к настоящему договору).

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать объект Арендатору по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписании договора Сторонами.

2.1.2. Предоставить Арендатору копии следующих документов, относящихся к объекту:

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

Отсутствие в договоре сведений о передаваемых документах свидетельствует о договоренности сторон об эксплуатации передаваемого объекта без указанных документов.

2.1.3. В случае аварий, происшедших в арендуемом объекте, явиться по вызову Арендатора для составления совместного акта не позднее 2-х календарных дней с момента получения уведомления.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1 Принять объект у Арендодателя по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписания договора Сторонами.

2.2.2. Использовать объект аренды только по прямому назначению в соответствии с п. 1.1. и условиями настоящего договора.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные разделом 3 настоящего договора.

2.2.4. Содержать объект аренды и прилегающую к нему территорию в исправном состоянии, соблюдать технические, санитарные и противопожарные правила, не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно информировать Арендодателя о случаях аварии, пожара или стихийных бедствиях, случившихся на объекте.

2.2.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и оборудования объекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.6. Производить за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя капитальный ремонт, если такой ремонт не вызван техническим состоянием объекта, а производится Арендатором в собственных интересах и вызван спецификой его деятельности (усиление конструкций, фундаментов, улучшенная отделка помещений и т.п.), а также переоборудование и перепланировку арендованного объекта, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с предоставлением Арендодателю необходимых смет, счетов, актов приемки работ и других документов. При этом необходимое оформление соответствующих изменений в документах кадастрового учета и государственная перерегистрация прав на объект производится за счет Арендатора. Все работы производятся Арендатором с обязательным соблюдением действующих СНиПов, ТУ, ГОСТов, а так же других ведомственных норм и требований.

2.2.7. Безвозмездно передать Арендодателю произведенные улучшения, неотделяемые без нанесения вреда объекту аренды.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя, председателя СО РАН и Территориального управления Росимущества в Новосибирской области не сдавать арендованный объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по данному договору другому лицу, не предоставлять их в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.9. Обеспечить беспрепятственный допуск на арендуемый объект представителей Арендодателя, СО РАН, Территориального управления Росимущества в Новосибирской области и специализированных служб для осуществления контроля над состоянием помещений, инженерных коммуникаций и оборудования, а так использование имущества согласно условий настоящего договора. В случае обнаружения нарушений и выдачи соответствующих предписаний принимать меры для их своевременного устранения.

2.2.10. Не создавать препятствий для осуществления Арендодателем его производственной, научной и административной деятельности.

2.2.11. Если объектом аренды является отдельно стоящее здание, заключить договор на аварийное обслуживание арендуемого объекта с соответствующими организациями. При отсутствии таких договоров вся ответственность за возмещение убытков по восстановлению здания и ликвидации последствий аварий ложится на Арендатора.

2.2.12**.**По окончании договора аренды или при досрочном освобождении помещений освободить занимаемые помещения не позднее трех дней с момента окончания действия настоящего договора, сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.13. Одновременно с заключением настоящего договора заключить с Арендодателем (или с поставщиком услуг) договор на возмещение (с поставщиком услуг – договор на поставку услуг) коммунальных, эксплуатационных и иных расходов Арендодателя по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.14. Назначить приказом ответственного за тепло- и энергохозяйство или отдельным актом определить ответственного за безопасную эксплуатацию электроустановок.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендатор уплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м в год на основании протокола торгов № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в случае заключения договора без проведения торгов – на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выполненного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что за общую площадь арендуемого объекта за период действия договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., а также НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Арендная плата (без НДС) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в доход федерального бюджета на счет Управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

3.2. Арендная плата и НДС по настоящему договору вносятся в порядке, предусмотренном в п. 3.1. договора, за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года.

3.3. Арендатор считается исполнившим обязательства по уплате арендной платы с момента зачисления денежных средств на лицевой счет по дополнительному бюджетному финансированию за счет арендных платежей Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан получать счета и счета-фактуры по настоящему договору по месту нахождения Арендодателя.

3.5. Расходы Арендодателя по содержанию объекта аренды не включаются в установленную настоящим договором величину арендной платы. Оплата (возмещение) данных расходов производится Арендатором в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора, либо условиями отдельного договора, заключенного между Арендатором и Арендодателем.

3.6. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 3.1 настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления сторонами дополнительного соглашения.

3.7. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем, по согласованию с СО РАН и Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области, в одностороннем порядке не более одного раза в год.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору заказным письмом или вручается под расписку, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, а при ее отсутствии с момента получения Арендатором уведомления или в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с законом и настоящим договором.

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает пеню в размере 0,05 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки и перечисляет её в доход федерального бюджета (код доходов бюджетов РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.3. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4 Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта, если эти недостатки заранее были известны Арендатору и отражены в передаточном акте, либо эти недостатки могли и должны были быть обнаруженными Арендатором при передаче объекта аренды.

4.5. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость произведенного Арендатором капитального ремонта, вызванного состоянием помещения, если такой ремонт предварительно не согласован с Арендодателем, а по окончании ремонта ему не предоставлены финансовые документы, подтверждающие произведенные затраты и техническая документация, свидетельствующая о том, что работы произведены и приняты в соответствии со строительными нормами и правилами, при этом приемка выполненных работ, в том числе скрытых, произведена с участием представителя Арендодателя.

4.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.2.2.12 договора, Арендатор оплачивает все платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе пени, за период фактического пользования объектом аренды до возвращения его Арендодателю по акту.

**5. Действие договора**

5.1. Договор вступает в действие с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. и действует до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению:

- по соглашению сторон (в случае если инициатором досрочного расторжения договора аренды выступает Арендатор он выплачивает Арендодателю компенсацию в сумме равную арендной плате за два месяца);

- при ликвидации Арендатора;

- в случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств, повлекших невозможность использования помещения по назначению;

- в других случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя с уведомлением об этом Арендатора за 10 дней до расторжения договора:

- в случае неуплаты либо просрочки оплаты Арендатором арендной платы более двух установленных договором сроков внесения платежей;

- в случае использования объекта не по назначению, либо с нарушением условий договора, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.14;

- в случае несоблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований противопожарной безопасности.

В случае досрочного расторжения договора по причинам, поименованным в п. 5.3. настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендатору штраф в сумме равный двухмесячной арендной плате.

5.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

**6. Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, перемена принадлежности объекта аренды являются основанием для заключения договора с правопреемниками на условиях настоящего договора и в пределах срока его действия.

6.2. Арендодатель вправе застраховать риск неуплаты арендных платежей по настоящему договору. При выплате страховщиком Арендодателю страхового возмещения право требования в пределах выплаченной суммы переходит к страховщику.

6.3. Арендатору не разрешается размещать на арендованном объекте щиты, указатели, объявления, носящие рекламный характер, без заключения соответствующего договора с Арендодателем, кроме вывески на входе с указанием наименования Арендатора и времени его работы.

**7. Порядок разрешения споров.**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

**8. Заключительные положения**

8.1. Договор составлен в четырех экземплярах равной юридической силы по одному для каждой стороны, один – для Территориального управления Росимущества в Новосибирской области, один – для Управления имущества и земельных ресурсов СО РАН *(при заключении договора на срок более одного года в пяти экземплярах - один для Федеральной регистрационной службы)*

8.2. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении адреса и банковских реквизитов в 15-дневный срок с момента соответствующих изменений.

8.3. Изменение условий, а также досрочное расторжение договора оформляется дополнительным соглашением к данному договору, которое подписывается Арендодателем и Арендатором, утверждается председателем СО РАН, согласовывается с Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель | | Арендатор: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|
|
|
|
|
|
| М.П. | | М.П. |

Лот №3

|  |  |
| --- | --- |
| СОГЛАСОВАНО  **Территориальное управление**  **Росимущества**  **в Новосибирской области**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Чайка  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. | **УТВЕРЖДАЮ**  **Председатель СО РАН**  **академик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л. Асеев  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.

Организация СО РАН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации)

в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице руководителя

(полное наименование организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на основании результатов торгов (протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) во временное владение и пользование помещение (№ 9 на поэтажном плане) общей площадью 14,8 кв.м., на техническом этаже в здании расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Восход, 15, кадастровый номер 54:35:073100:0023:01, реестровый номер (РНФИ) П12880002583 от 21.11.2008 г. для размещения и эксплуатации технического оборудования сотовой связи.

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте, подписываемом Арендодателем и Арендатором и являющемся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №1 к настоящему договору).

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана помещений (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №2 к настоящему договору).

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать объект Арендатору по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписании договора Сторонами.

2.1.2. Предоставить Арендатору копии следующих документов, относящихся к объекту:

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

Отсутствие в договоре сведений о передаваемых документах свидетельствует о договоренности сторон об эксплуатации передаваемого объекта без указанных документов.

2.1.3. В случае аварий, происшедших в арендуемом объекте, явиться по вызову Арендатора для составления совместного акта не позднее 2-х календарных дней с момента получения уведомления.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1 Принять объект у Арендодателя по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписания договора Сторонами.

2.2.2. Использовать объект аренды только по прямому назначению в соответствии с п. 1.1. и условиями настоящего договора.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные разделом 3 настоящего договора.

2.2.4. Содержать объект аренды и прилегающую к нему территорию в исправном состоянии, соблюдать технические, санитарные и противопожарные правила, не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно информировать Арендодателя о случаях аварии, пожара или стихийных бедствиях, случившихся на объекте.

2.2.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и оборудования объекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.6. Производить за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя капитальный ремонт, если такой ремонт не вызван техническим состоянием объекта, а производится Арендатором в собственных интересах и вызван спецификой его деятельности (усиление конструкций, фундаментов, улучшенная отделка помещений и т.п.), а также переоборудование и перепланировку арендованного объекта, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с предоставлением Арендодателю необходимых смет, счетов, актов приемки работ и других документов. При этом необходимое оформление соответствующих изменений в документах кадастрового учета и государственная перерегистрация прав на объект производится за счет Арендатора. Все работы производятся Арендатором с обязательным соблюдением действующих СНиПов, ТУ, ГОСТов, а так же других ведомственных норм и требований.

2.2.7. Безвозмездно передать Арендодателю произведенные улучшения, неотделяемые без нанесения вреда объекту аренды.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя, председателя СО РАН и Территориального управления Росимущества в Новосибирской области не сдавать арендованный объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по данному договору другому лицу, не предоставлять их в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.9. Обеспечить беспрепятственный допуск на арендуемый объект представителей Арендодателя, СО РАН, Территориального управления Росимущества в Новосибирской области и специализированных служб для осуществления контроля над состоянием помещений, инженерных коммуникаций и оборудования, а так использование имущества согласно условий настоящего договора. В случае обнаружения нарушений и выдачи соответствующих предписаний принимать меры для их своевременного устранения.

2.2.10. Не создавать препятствий для осуществления Арендодателем его производственной, научной и административной деятельности.

2.2.11. Если объектом аренды является отдельно стоящее здание, заключить договор на аварийное обслуживание арендуемого объекта с соответствующими организациями. При отсутствии таких договоров вся ответственность за возмещение убытков по восстановлению здания и ликвидации последствий аварий ложится на Арендатора.

2.2.12**.**По окончании договора аренды или при досрочном освобождении помещений освободить занимаемые помещения не позднее трех дней с момента окончания действия настоящего договора, сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.13. Одновременно с заключением настоящего договора заключить с Арендодателем (или с поставщиком услуг) договор на возмещение (с поставщиком услуг – договор на поставку услуг) коммунальных, эксплуатационных и иных расходов Арендодателя по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.14. Назначить приказом ответственного за тепло- и энергохозяйство или отдельным актом определить ответственного за безопасную эксплуатацию электроустановок.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендатор уплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м в год на основании протокола торгов № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в случае заключения договора без проведения торгов – на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выполненного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что за общую площадь арендуемого объекта за период действия договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., а также НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Арендная плата (без НДС) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в доход федерального бюджета на счет Управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

3.2. Арендная плата и НДС по настоящему договору вносятся в порядке, предусмотренном в п. 3.1. договора, за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года.

3.3. Арендатор считается исполнившим обязательства по уплате арендной платы с момента зачисления денежных средств на лицевой счет по дополнительному бюджетному финансированию за счет арендных платежей Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан получать счета и счета-фактуры по настоящему договору по месту нахождения Арендодателя.

3.5. Расходы Арендодателя по содержанию объекта аренды не включаются в установленную настоящим договором величину арендной платы. Оплата (возмещение) данных расходов производится Арендатором в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора, либо условиями отдельного договора, заключенного между Арендатором и Арендодателем.

3.6. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 3.1 настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления сторонами дополнительного соглашения.

3.7. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем, по согласованию с СО РАН и Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области, в одностороннем порядке не более одного раза в год.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору заказным письмом или вручается под расписку, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, а при ее отсутствии с момента получения Арендатором уведомления или в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с законом и настоящим договором.

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает пеню в размере 0,05 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки и перечисляет её в доход федерального бюджета (код доходов бюджетов РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.3. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4 Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта, если эти недостатки заранее были известны Арендатору и отражены в передаточном акте, либо эти недостатки могли и должны были быть обнаруженными Арендатором при передаче объекта аренды.

4.5. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость произведенного Арендатором капитального ремонта, вызванного состоянием помещения, если такой ремонт предварительно не согласован с Арендодателем, а по окончании ремонта ему не предоставлены финансовые документы, подтверждающие произведенные затраты и техническая документация, свидетельствующая о том, что работы произведены и приняты в соответствии со строительными нормами и правилами, при этом приемка выполненных работ, в том числе скрытых, произведена с участием представителя Арендодателя.

4.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.2.2.12 договора, Арендатор оплачивает все платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе пени, за период фактического пользования объектом аренды до возвращения его Арендодателю по акту.

**5. Действие договора**

5.1. Договор вступает в действие с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. и действует до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению:

- по соглашению сторон (в случае если инициатором досрочного расторжения договора аренды выступает Арендатор он выплачивает Арендодателю компенсацию в сумме равную арендной плате за два месяца);

- при ликвидации Арендатора;

- в случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств, повлекших невозможность использования помещения по назначению;

- в других случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя с уведомлением об этом Арендатора за 10 дней до расторжения договора:

- в случае неуплаты либо просрочки оплаты Арендатором арендной платы более двух установленных договором сроков внесения платежей;

- в случае использования объекта не по назначению, либо с нарушением условий договора, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.14;

- в случае несоблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований противопожарной безопасности.

В случае досрочного расторжения договора по причинам, поименованным в п. 5.3. настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендатору штраф в сумме равный двухмесячной арендной плате.

5.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

**6. Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, перемена принадлежности объекта аренды являются основанием для заключения договора с правопреемниками на условиях настоящего договора и в пределах срока его действия.

6.2. Арендодатель вправе застраховать риск неуплаты арендных платежей по настоящему договору. При выплате страховщиком Арендодателю страхового возмещения право требования в пределах выплаченной суммы переходит к страховщику.

6.3. Арендатору не разрешается размещать на арендованном объекте щиты, указатели, объявления, носящие рекламный характер, без заключения соответствующего договора с Арендодателем, кроме вывески на входе с указанием наименования Арендатора и времени его работы.

**7. Порядок разрешения споров.**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

**8. Заключительные положения**

8.1. Договор составлен в четырех экземплярах равной юридической силы по одному для каждой стороны, один – для Территориального управления Росимущества в Новосибирской области, один – для Управления имущества и земельных ресурсов СО РАН *(при заключении договора на срок более одного года в пяти экземплярах - один для Федеральной регистрационной службы)*

8.2. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении адреса и банковских реквизитов в 15-дневный срок с момента соответствующих изменений.

8.3. Изменение условий, а также досрочное расторжение договора оформляется дополнительным соглашением к данному договору, которое подписывается Арендодателем и Арендатором, утверждается председателем СО РАН, согласовывается с Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель | | Арендатор: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|
|
|
|
|
|
| М.П. | | М.П. |

Лот №4

|  |  |
| --- | --- |
| СОГЛАСОВАНО  **Территориальное управление**  **Росимущества**  **в Новосибирской области**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Чайка  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. | **УТВЕРЖДАЮ**  **Председатель СО РАН**  **академик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Л. Асеев  М.П.  "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. |

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.

Организация СО РАН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование организации)

в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице руководителя

(полное наименование организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на основании результатов торгов (протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) во временное владение и пользование помещение (№ 56-57 на поэтажном плане) общей площадью 91,2 кв.м. (56,6 кв.м. + 34,6 кв.м.), на пятом этаже в здании расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Восход, 15, кадастровый номер 54:35:073100:0023:01, реестровый номер (РНФИ) П12880002583 от 21.11.2008 г. для использования помещения № 56 в качестве торгового помещения, помещения № 57 в качестве производственного помещения.

1.2. Подробная характеристика, состав и фактическое состояние сдаваемого объекта отражаются в акте, подписываемом Арендодателем и Арендатором и являющемся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №1 к настоящему договору).

1.3. К договору прилагается копия поэтажного плана помещений (либо копия технического паспорта) с обозначением передаваемого в аренду объекта, являющаяся неотъемлемой частью договора аренды (Приложение №2 к настоящему договору).

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования объектом аренды передается право пользования на часть земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для использования в соответствии с его назначением, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.5. К отношениям, регулируемым данным договором, применяются правила §4 Главы 34 ГК РФ.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать объект Арендатору по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписании договора Сторонами.

2.1.2. Предоставить Арендатору копии следующих документов, относящихся к объекту:

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

Отсутствие в договоре сведений о передаваемых документах свидетельствует о договоренности сторон об эксплуатации передаваемого объекта без указанных документов.

2.1.3. В случае аварий, происшедших в арендуемом объекте, явиться по вызову Арендатора для составления совместного акта не позднее 2-х календарных дней с момента получения уведомления.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1 Принять объект у Арендодателя по акту не позднее 5-ти дневного срока с момента подписания договора Сторонами.

2.2.2. Использовать объект аренды только по прямому назначению в соответствии с п. 1.1. и условиями настоящего договора.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи, предусмотренные разделом 3 настоящего договора.

2.2.4. Содержать объект аренды и прилегающую к нему территорию в исправном состоянии, соблюдать технические, санитарные и противопожарные правила, не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно информировать Арендодателя о случаях аварии, пожара или стихийных бедствиях, случившихся на объекте.

2.2.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и оборудования объекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

2.2.6. Производить за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя капитальный ремонт, если такой ремонт не вызван техническим состоянием объекта, а производится Арендатором в собственных интересах и вызван спецификой его деятельности (усиление конструкций, фундаментов, улучшенная отделка помещений и т.п.), а также переоборудование и перепланировку арендованного объекта, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с предоставлением Арендодателю необходимых смет, счетов, актов приемки работ и других документов. При этом необходимое оформление соответствующих изменений в документах кадастрового учета и государственная перерегистрация прав на объект производится за счет Арендатора. Все работы производятся Арендатором с обязательным соблюдением действующих СНиПов, ТУ, ГОСТов, а так же других ведомственных норм и требований.

2.2.7. Безвозмездно передать Арендодателю произведенные улучшения, неотделяемые без нанесения вреда объекту аренды.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя, председателя СО РАН и Территориального управления Росимущества в Новосибирской области не сдавать арендованный объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по данному договору другому лицу, не предоставлять их в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.9. Обеспечить беспрепятственный допуск на арендуемый объект представителей Арендодателя, СО РАН, Территориального управления Росимущества в Новосибирской области и специализированных служб для осуществления контроля над состоянием помещений, инженерных коммуникаций и оборудования, а так использование имущества согласно условий настоящего договора. В случае обнаружения нарушений и выдачи соответствующих предписаний принимать меры для их своевременного устранения.

2.2.10. Не создавать препятствий для осуществления Арендодателем его производственной, научной и административной деятельности.

2.2.11. Если объектом аренды является отдельно стоящее здание, заключить договор на аварийное обслуживание арендуемого объекта с соответствующими организациями. При отсутствии таких договоров вся ответственность за возмещение убытков по восстановлению здания и ликвидации последствий аварий ложится на Арендатора.

2.2.12**.**По окончании договора аренды или при досрочном освобождении помещений освободить занимаемые помещения не позднее трех дней с момента окончания действия настоящего договора, сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.13. Одновременно с заключением настоящего договора заключить с Арендодателем (или с поставщиком услуг) договор на возмещение (с поставщиком услуг – договор на поставку услуг) коммунальных, эксплуатационных и иных расходов Арендодателя по содержанию объекта аренды, а также, при необходимости, соглашение о порядке содержания и эксплуатации мест общего пользования и общей территории.

2.2.14. Назначить приказом ответственного за тепло- и энергохозяйство или отдельным актом определить ответственного за безопасную эксплуатацию электроустановок.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендатор уплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м в год на основании протокола торгов № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в случае заключения договора без проведения торгов – на основании отчета об оценке № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выполненного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), что за общую площадь арендуемого объекта за период действия договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., а также НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

Арендная плата (без НДС) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в доход федерального бюджета на счет Управления федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется Арендатором на лицевой счет по учету внебюджетных средств Арендодателя, открытый в территориальном отделении Управления Федерального казначейства по субъекту Российской Федерации.

3.2. Арендная плата и НДС по настоящему договору вносятся в порядке, предусмотренном в п. 3.1. договора, за исключением оплаты за декабрь текущего года, которую арендатор обязуется уплачивать до 30 (тридцатого) ноября текущего года.

3.3. Арендатор считается исполнившим обязательства по уплате арендной платы с момента зачисления денежных средств на лицевой счет по дополнительному бюджетному финансированию за счет арендных платежей Арендодателя.

3.4. Арендатор обязан получать счета и счета-фактуры по настоящему договору по месту нахождения Арендодателя.

3.5. Расходы Арендодателя по содержанию объекта аренды не включаются в установленную настоящим договором величину арендной платы. Оплата (возмещение) данных расходов производится Арендатором в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора, либо условиями отдельного договора, заключенного между Арендатором и Арендодателем.

3.6. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 3.1 настоящего договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без оформления сторонами дополнительного соглашения.

3.7. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем, по согласованию с СО РАН и Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области, в одностороннем порядке не более одного раза в год.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору заказным письмом или вручается под расписку, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении, а при ее отсутствии с момента получения Арендатором уведомления или в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с законом и настоящим договором.

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает пеню в размере 0,05 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки и перечисляет её в доход федерального бюджета (код доходов бюджетов РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.3. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4 Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду объекта, если эти недостатки заранее были известны Арендатору и отражены в передаточном акте, либо эти недостатки могли и должны были быть обнаруженными Арендатором при передаче объекта аренды.

4.5. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость произведенного Арендатором капитального ремонта, вызванного состоянием помещения, если такой ремонт предварительно не согласован с Арендодателем, а по окончании ремонта ему не предоставлены финансовые документы, подтверждающие произведенные затраты и техническая документация, свидетельствующая о том, что работы произведены и приняты в соответствии со строительными нормами и правилами, при этом приемка выполненных работ, в том числе скрытых, произведена с участием представителя Арендодателя.

4.6. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.2.2.12 договора, Арендатор оплачивает все платежи, предусмотренные настоящим договором, в том числе пени, за период фактического пользования объектом аренды до возвращения его Арендодателю по акту.

**5. Действие договора**

5.1. Договор вступает в действие с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. и действует до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению:

- по соглашению сторон (в случае если инициатором досрочного расторжения договора аренды выступает Арендатор он выплачивает Арендодателю компенсацию в сумме равную арендной плате за два месяца);

- при ликвидации Арендатора;

- в случае стихийных бедствий, аварий и других чрезвычайных обстоятельств, повлекших невозможность использования помещения по назначению;

- в других случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению во внесудебном порядке по инициативе Арендодателя с уведомлением об этом Арендатора за 10 дней до расторжения договора:

- в случае неуплаты либо просрочки оплаты Арендатором арендной платы более двух установленных договором сроков внесения платежей;

- в случае использования объекта не по назначению, либо с нарушением условий договора, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.8, 2.2.10, 2.2.13, 2.2.14;

- в случае несоблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований противопожарной безопасности.

В случае досрочного расторжения договора по причинам, поименованным в п. 5.3. настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендатору штраф в сумме равный двухмесячной арендной плате.

5.4. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

**6. Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, перемена принадлежности объекта аренды являются основанием для заключения договора с правопреемниками на условиях настоящего договора и в пределах срока его действия.

6.2. Арендодатель вправе застраховать риск неуплаты арендных платежей по настоящему договору. При выплате страховщиком Арендодателю страхового возмещения право требования в пределах выплаченной суммы переходит к страховщику.

6.3. Арендатору не разрешается размещать на арендованном объекте щиты, указатели, объявления, носящие рекламный характер, без заключения соответствующего договора с Арендодателем, кроме вывески на входе с указанием наименования Арендатора и времени его работы.

**7. Порядок разрешения споров.**

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном действующим законодательством порядке.

**8. Заключительные положения**

8.1. Договор составлен в четырех экземплярах равной юридической силы по одному для каждой стороны, один – для Территориального управления Росимущества в Новосибирской области, один – для Управления имущества и земельных ресурсов СО РАН *(при заключении договора на срок более одного года в пяти экземплярах - один для Федеральной регистрационной службы)*

8.2. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении адреса и банковских реквизитов в 15-дневный срок с момента соответствующих изменений.

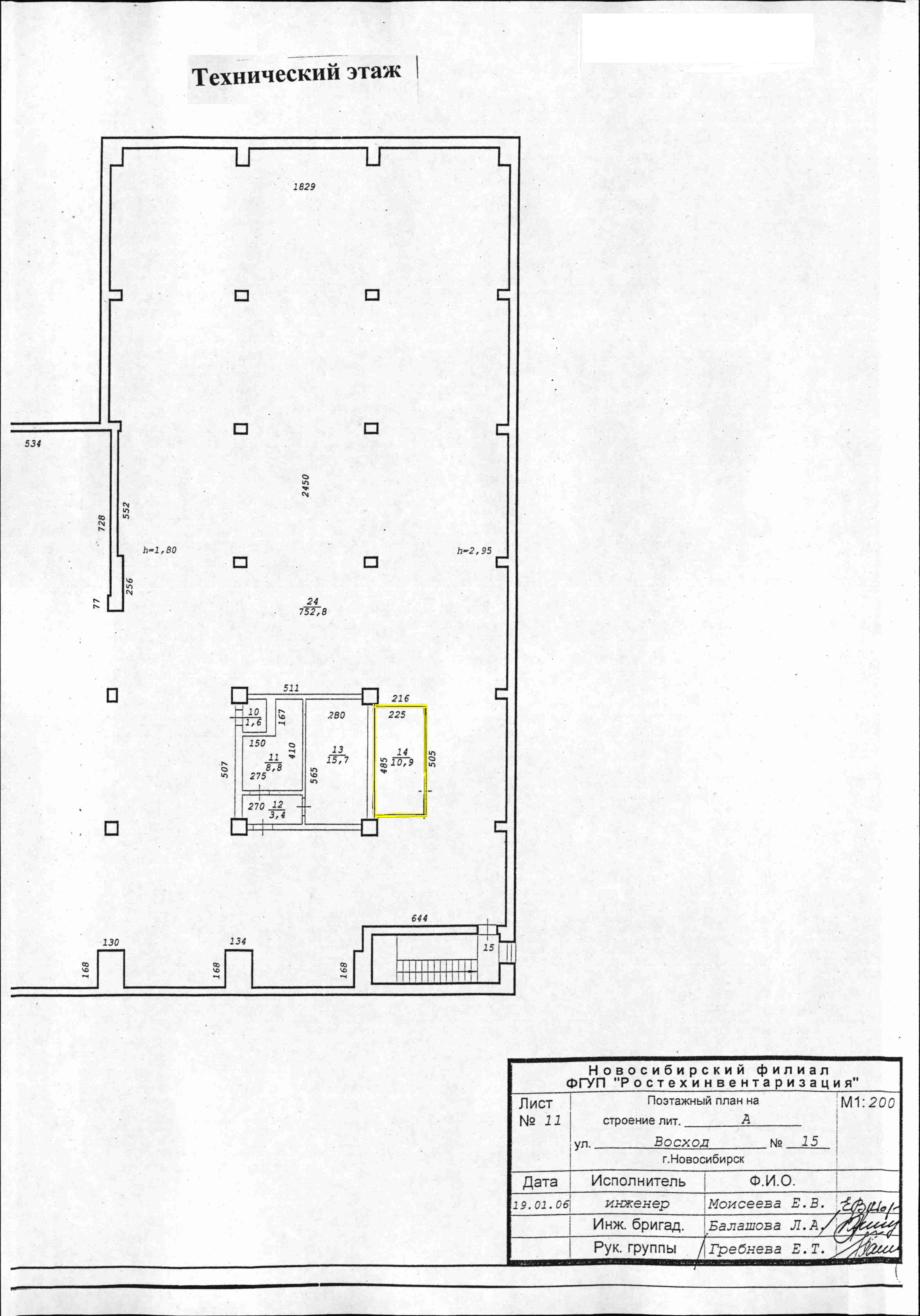
8.3. Изменение условий, а также досрочное расторжение договора оформляется дополнительным соглашением к данному договору, которое подписывается Арендодателем и Арендатором, утверждается председателем СО РАН, согласовывается с Территориальным управлением Росимущества в Новосибирской области.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

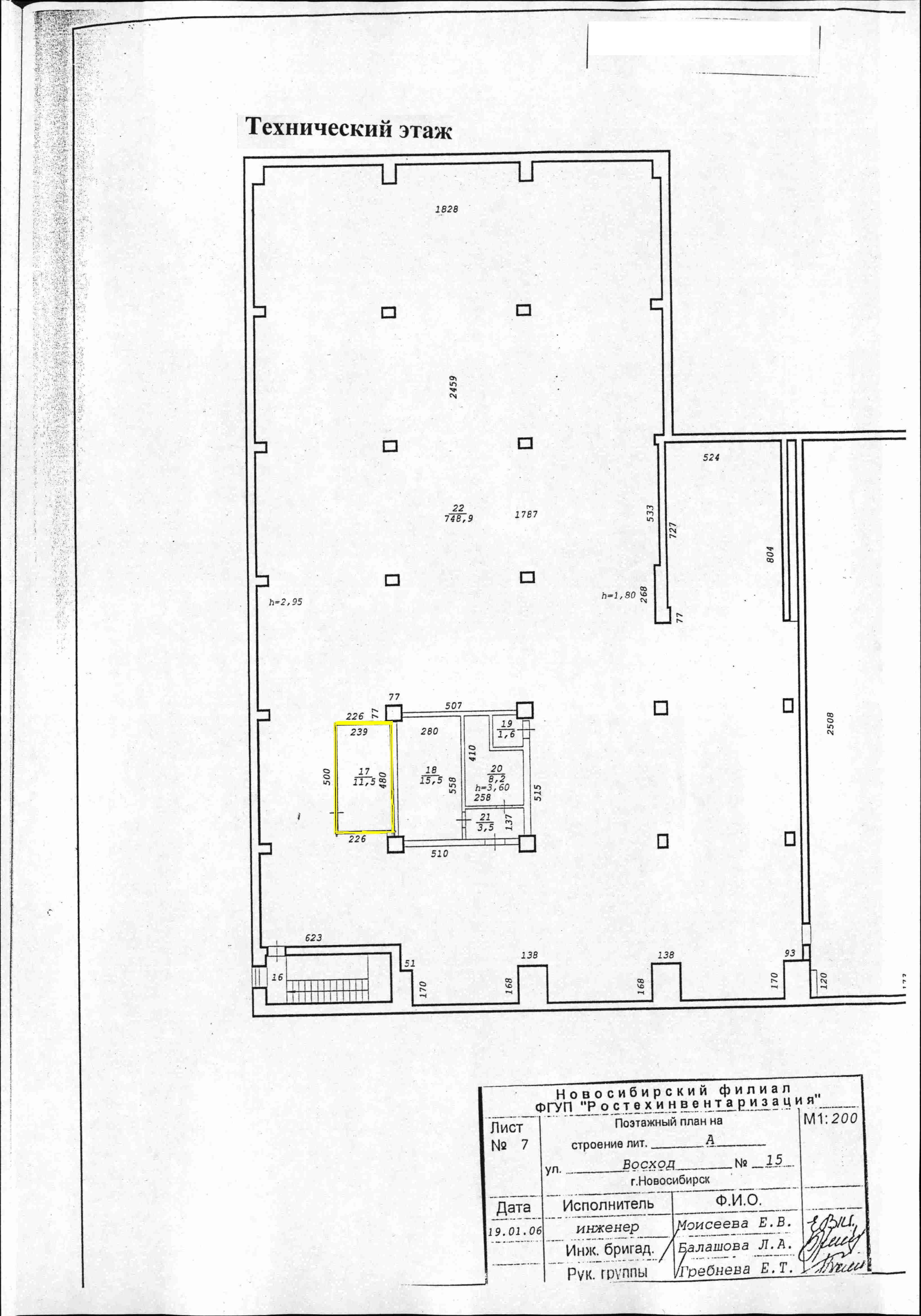
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель | | Арендатор: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
|
|
|
|
|
|
| М.П. | | М.П. |

**Раздел 5. Схемы сдаваемых в аренду площадей.**

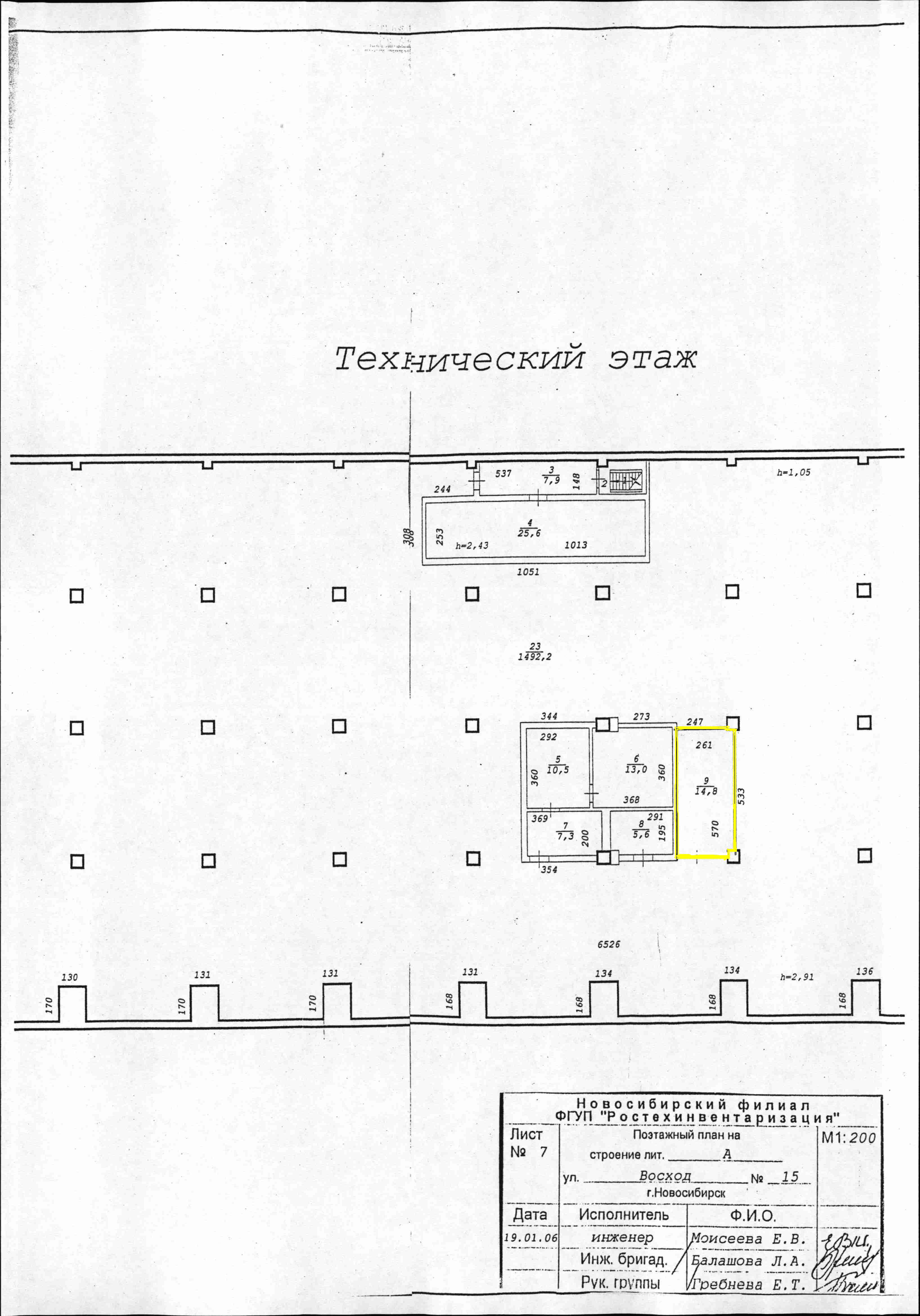
Лот №1. Объект аренды выделен на схеме.



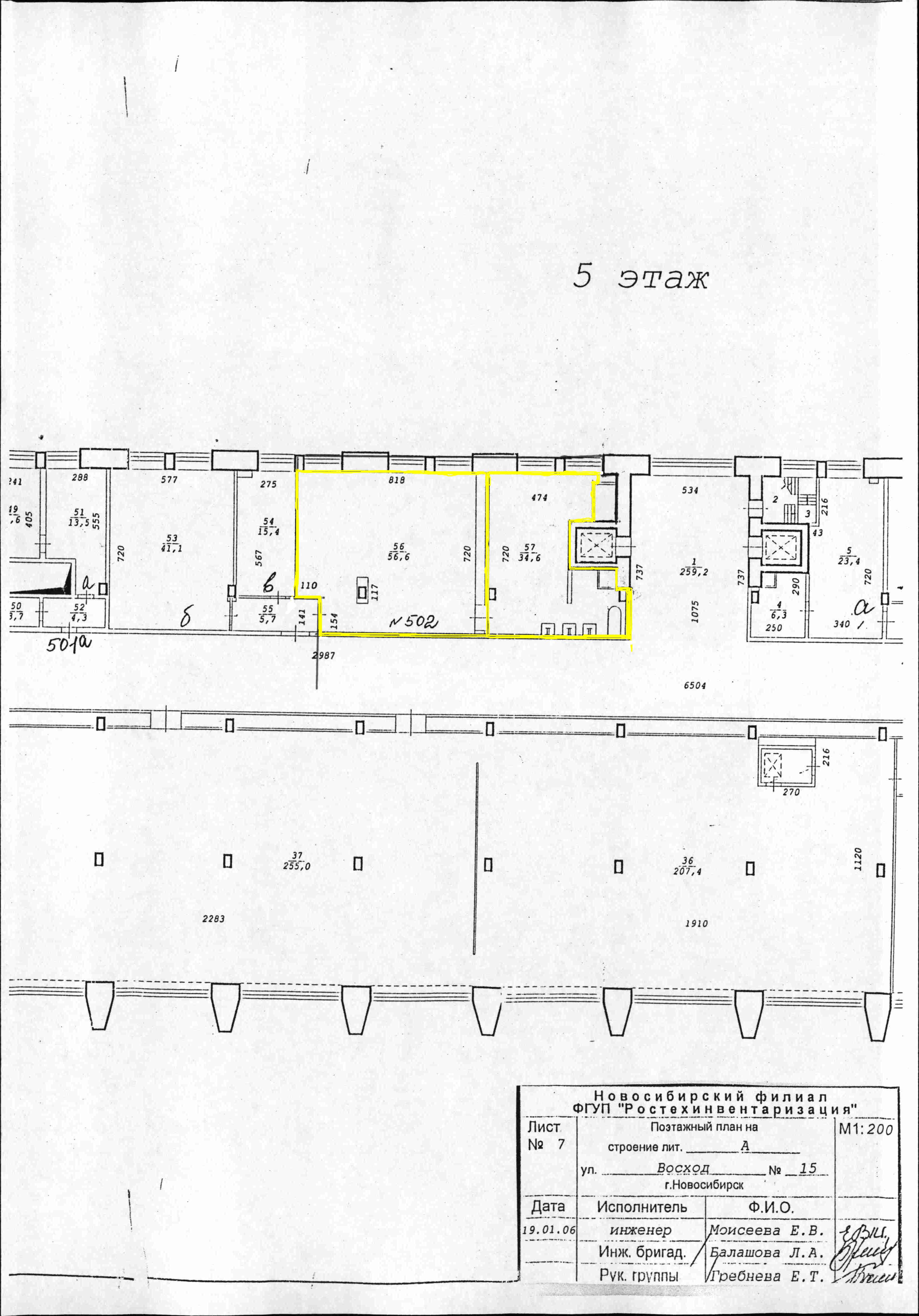
Лот №2. Объект аренды выделен на схеме.



Лот №3. Объект аренды выделен на схеме.



Лот №4. Объект аренды выделен на схеме.



СОГЛАСОВАНО:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный экономист |  | В.А. Юнг |
| Зам. главного экономиста |  | Л.А. Белименко |
| Ведущий инженер |  | И.М. Шугаева |
| Ведущий юрист |  | А.Ф. Челпановская |