

ДОГОВОР № 07/22
на сдачу в аренду государственного имущества, являющегося собственностью
Чувашской Республики, закрепленного на праве оперативного управления

г. Чебоксары

«21» марта 2022 года

Автономное учреждение Чувашской Республики «Республиканский бизнес-инкубатор по поддержке малого и среднего предпринимательства и содействию занятости населения», именуемое далее Арендодатель, в лице руководителя Тумакова Ильи Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Автономная некоммерческая организация «Центр координации поддержки экспортно-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства в Чувашской Республике», зарегистрированное Управлением Министерством юстиции Российской Федерации по Чувашской республике 10.12.2012 (регистрационный №112210000923) в лице руководителя Данилова Григория Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель в соответствии с Протоколом от 09.03.2022 № 1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №150222/0065752/01 предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение №12(а), находящееся на мансардном этаже административного здания, расположенного по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, дом 12Б, (далее – объект),

для использования под офис.

Площадь сдаваемого в аренду объекта 39,80 кв.м.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и доступа к нему.

1.2. Передача помещений оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния передаваемых помещений), который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждого из участников) и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.3. Срок аренды устанавливается с «21» марта 2022 года до «19» марта 2025 года.

1.4. Сдача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны обязуются строго руководствоваться в своей деятельности настоящим договором и действующим законодательством.

2.2. Стороны имеют право требовать четкого и полного выполнения другой стороной обязанностей по договору, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей требовать досрочного расторжения договора.

2.3. Арендодатель обязуется:

2.3.1. В десятидневный срок после подписания настоящего договора предоставить Арендатору объект в соответствии с п.1.1 договора по акту приема-передачи.

2.3.2. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду объект.

2.3.3. Оговорить недостатки сдаваемого в аренду объекта и отразить их в акте приема-передачи.

2.3.4. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1. Проверять в любое время состояние и условия эксплуатации сданного в аренду объекта через уполномоченных им представителей.

2.4.2. Требовать досрочного расторжения настоящего договора и возмещения убытков, если Арендатор не выполняет условий договора, пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества.

2.4.3. Требовать в случае неоднократной, либо длительной задержки внесения арендной платы, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей досрочного внесения соответствующих платежей за два месяца вперед.

2.5. Арендатор обязуется:

2.5.1. Своевременно вносить арендную плату.

2.5.2. В месячный срок с даты подписания сторонами долгосрочного договора аренды зарегистрировать его в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также всех дополнений и изменений к нему.

2.5.3. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.

Содержать арендуемый объект в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, выделять для этих целей за счет собственных источников необходимые денежные средства и материальные ресурсы. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к объекту территорию.

Принимать активное участие в благоустройстве и озеленении прилегающей территории (разбить клумбу, оформить газон, заложить аллею).

2.5.4. Не производить перепланировок, переоборудования и других необходимых улучшений арендуемого объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В месячный срок после завершения работ по созданию неотделимых улучшений арендуемого объекта (капитальный ремонт, перепланировка и т.п.) передать документы для постановки на баланс Арендодателю.

По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом объекте перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность объекта, неотделимые без вреда для конструкции помещений.

2.5.5. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца, о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, рассчитаться по всем предусмотренным договором платежам и сдать объект Арендодателю по акту в исправном состоянии, с учетом износа в пределах установленных норм, после чего один экземпляр указанного акта представить Арендодателю.

2.5.6. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого объекта.

Принимать доленое участие в капитальном ремонте здания, в котором находится арендуемый объект, пропорционально занимаемой арендатором площади.

В случае оставления Арендатором объекта до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока аренды он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта объекта.

2.5.7. За два месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в заключения договора на новый срок.

2.5.8. При несвоевременном возвращении арендованного объекта в связи с истечением срока договора внести арендную плату за все время просрочки и возместить убытки, возникшие в силу несвоевременного возврата.

2.5.9. В случае ухудшения состояния возвращаемого объекта по окончании договора Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5.10. В течение месяца после подписания настоящего договора компенсировать Арендодателю затраты на страхование переданных в аренду помещений или застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения арендуемого объекта на весь срок действия настоящего договора. Оформленный надлежащим образом страховой полис представить Арендодателю.

2.5.11. Письменно сообщить Арендодателю любые изменения юридического адреса и фактического своего местонахождения, полные реквизиты открытых им расчетных счетов и последующие изменения по ним, а также о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение 10 дней после принятия решения.

2.5.12. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и

вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив

2.6. Арендатор имеет право:

2.6.1. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

2.6.2. Истребовать у Арендодателя не предоставленный Арендатору в соответствии с п.2.3.1 договора сданный внаем объект и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Годовой размер арендной платы с 21 марта 2022 года установлен в размере 195933(сто девяносто пять тысяч девятьсот тридцать три)руб. 41коп. (Приложение №2), НДС не облагается в соответствии с п. 346.11. Налогового кодекса РФ, подлежит перечислению Арендатором равными долями, за каждый месяц вперед до 10 числа текущего месяца на л/с 30266А00021 в Минфине Чувашии, счет №03224643970000001501 в ОТДЕЛЕНИИ – НБ ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ//УФК по Чувашской Республике г.Чебоксары, БИК: 019706900, КОР.СЧЕТ: 40102810945370000084, назначение платежа (120, 840200), ИНН 2130063823, КПП 213001001.

Оплата производится за счет средств, поступивших в республиканский бюджет Чувашской Республики из федерального бюджета на финансирование АНО «ЦЭП». Арендодатель даёт согласие на осуществление Министерством экономического развития, промышленности и торговли Чувашской Республики и органами государственного финансового контроля проверок соблюдения им условий, целей и порядка предоставления субсидий.

3.2. Размер арендной платы, указанный в пункте 3.1 настоящего договора, может ежегодно корректироваться с учетом изменения среднегодового индекса потребительских цен на товары и услуги, установленного в прогнозе социально-экономического развития Чувашской Республики на текущий год.

При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

Размер арендной платы устанавливается в соответствии с расчетом к договору, произведенным с учетом указанных изменений, и считается согласованным сторонами с момента направления Арендатору решения об изменении исходных данных для расчета арендной платы.

Первое внесение арендной платы за период пользования арендуемым объектом производится в течение 15 дней с момента передачи объекта по акту приема-передачи Арендатору.

3.3. Расходы Арендатора на оплату коммунальных услуг, эксплуатационных расходов и других платежей, перечисляемых Арендодателю, не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы.

3.4. Арендатор, свою долю амортизационных отчислений, налога на имущество, налога на землю (плата за землю), эксплуатационных расходов (содержание пожарно-охранной сигнализации и видеонаблюдения, охраны здания, вывоз мусора и твердых бытовых отходов, поддержание в исправном состоянии подъездных путей, асфальтовых и озелененных территорий и других обязательных платежей), а также коммунальных услуг (вода, электрическая энергия, центральное отопление и других обязательных платежей) по установленным тарифам, ценам, ставкам, обязан оплатить Арендодателю в соответствии с прилагаемым расчетом, учитывающим при начислении места общего пользования, пропорционально занимаемому помещению (Приложение № 3).

Размер указанных платежей определяется на основании ежемесячно выставляемого счета на оплату эксплуатационных расходов, коммунальных услуг, иных обязательных отчислений Арендатора. По окончании каждого месяца на оказанные выше услуги стороны подписывают акт выполненных услуг. Оплата данных услуг производится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца на счет указанный в п.3.1.

При изменении исходных данных (при повышении стоимости коммунальных платежей или отпускной цены энергоснабжающих организаций, или повышение эксплуатационных расходов балансодержателя, Арендодатель имеет право повысить стоимость размера возмещения коммунальных услуг и эксплуатационных расходов).

При этом Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление, которое является обязательным для Арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

3.5. В случае, если Арендатор не подписал акт выполненных услуг в соответствии с п.3.4. (Приложение №3) к договору, не представил мотивированный отказ от его подписания в течение 10

дней в письменном виде, услуги считаются выполненными в полном объеме. Отсутствие подписанного акта выполненных услуг не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по договору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. За непредставление объекта в соответствии с п.2.3.1 договора по вине Арендодателя, он уплачивает пеню в размере 0,3 процента от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. За каждый день просрочки в оплате арендной платы (п.3.1) Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 процента от суммы недоимки.

4.2.2. За несвоевременное возвращение арендованного по настоящему договору объекта по истечении срока аренды Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,3 процента годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. Уплата пени и неустойки, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

5. ПРЕКРАЩЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Отказ Арендатора от принятия объекта или его уклонение от подписания акта приема-передачи объекта в десятидневный срок со дня подписания настоящего договора означает прекращение договора.

5.2. Настоящий договор считается прекращенным по истечении срока действия.

Продолжение использования объекта Арендатором по истечении срока аренды, указанного в п. 1.3. договора, не является основанием для возобновления или продления договора.

5.3. Изменение условий договора и его прекращение возможны по соглашению сторон.

При расторжении и прекращении договора аренды ее объект подлежит возврату по акту приема-передачи, составленному представителями Арендатора и Арендодателя.

5.4. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в 20-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.5. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут в случаях нарушения другой стороной существенных условий договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом Арендодатель вправе руководствуясь п.3 ст.450 ГК РФ отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке.

5.5.1. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды во внесудебном порядке в случае если Арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа не внес арендную плату согласно пункта 3.1.или другие платежи указанные в пункте 3.4 в полном объеме, либо сумма недоимки превышает 2-месячный размер арендной платы;
- не использует арендуемый объект в течение двух месяцев;
- существенно ухудшает состояние арендованного объекта;
- пользуется объектом с существенным нарушением условий договора или назначения объекта, либо с неоднократным нарушением.

5.5.2. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут, если:

- Арендодатель не предоставляет объект в пользование арендатору либо создает препятствие пользованию в соответствии с условиями договора;
- переданный Арендатору объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра и подписания акта приема-передачи;
- объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

5.5.3. Переход права собственности (оперативного управления) на сданный в аренду объект другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого объекта, произведенных с согласия Арендодателя, при долевом участии в капитальном ремонте здания, в котором находится арендуемый объект, а также расходы на проведение текущего ремонта и реконструкцию арендуемых помещений, после прекращения настоящего договора возмещению не подлежат.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. _____.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Чувашской Республики.

8.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом Чувашской Республики.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах (по одному для каждой стороны) и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

8.4. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель: Автономное учреждение Чувашской Республики «Республиканский бизнес-инкубатор по поддержке малого и среднего предпринимательства и содействию занятости населения» сокращенно (АУ Чувашской Республики «РБИ»);

Адрес: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, 12Б, телефон: (8352)384-995, 8960-310-3230, e-mail: mail@rbi21, www.rbi21.ru, л/с 30266А00021 в Минфине Чувашии, счет № 03224643970000001501 в ОТДЕЛЕНИИ – НБ ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ//УФК по Чувашской Республике г. Чебоксары, БИК: 019706900, КОР.СЧЕТ: 40102810945370000084, назначение платежа (120, 840200) арендная плата. ИНН 2130063823, КПП 213001001, ОГРН 1092130011192, ОКПО 61928727.

Арендатор: Автономная некоммерческая организация «Центр координации поддержки экспортно-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства в Чувашской Республике», сокращенное название - АНО «ЦЭП».

Адрес: 428003, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 12Б, телефон: (8352) 65-52-05, e-mail: mail@ved21.ru лицевой счет 41266Р00993 ОТДЕЛЕНИЕ-НБ ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ//УФК по Чувашской Республике г. Чебоксары, казначейский счет 03226643970000001500, БИК 019706900, кор. счет 40102810945370000084; ИНН/КПП 2130999267/213001001, ОГРН 1122100000923.

К договору прилагается:

- 1) Акт приема-передачи и осмотра технического состояния объекта аренды (Приложение № 1).
- 2) Расчет размера арендной платы (Приложение № 2).
- 3) Расчет размера платежей за возмещение эксплуатационных расходов (Приложение № 3).

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель
АУ Чувашской Республики «РБИ»

Арендатор
АНО «ЦЭП»

Руководитель _____ И.Н. Тумаков
М.П.

Руководитель _____ Г.В. Данилов
М.П.

А К Т
приема-передачи и осмотра технического
состояния объекта аренды

«21» марта 2022 г.

г. Чебоксары

В соответствии с Договором на сдачу в аренду государственного имущества, являющегося собственностью Чувашской Республики, закрепленного на праве оперативного управления №07/22 от 21.03.2022, Арендодатель, в лице руководителя автономного учреждения Чувашской Республики «Республиканский бизнес-инкубатор по поддержке малого и среднего предпринимательства и содействию занятости населения» Тумакова И.Н. сдает, а Арендатор, в лице руководителя АНО «ЦЭП» Данилова Г.В. принимает нежилое помещение №12(а), площадью 39,80 кв.м. находящееся на мансардном этаже административного здания (далее – объект), расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, дом 12Б.

Техническое состояние арендуемого объекта:

1. Стены и перекрытия (пол, потолок) удовлетворительное состояние;
(строительный материал, дефекты, состояние: удовлетворительное, неудовлетворительное)
2. Наружная отделка удовлетворительное состояние;
(строительный материал, дефекты, состояние: удовлетворительное, неудовлетворительное)
3. Внутренняя отделка:
стены: обои под покраску, водоэмульсионная окраска – хорошее состояние;
пол: ламинат – хорошее состояние;
потолок: гипсокартон окрашенный водоэмульсионными составами – хорошее состояние.
4. Система отопления: в рабочем состоянии;
(состояние стояков, разводок, приборов отопления: удовлетворит., неудовлетворит.)
5. Система электроосвещения (снабжения): в рабочем состоянии ;
(состояние распределительного щита, розеток, приборов освещения: удовлетворит., неудовлетворит.)
6. Система связи: в рабочем состоянии.
(состояние розеток, кабелей: удовлетворит, неудовлетворит.)

Подписи сторон:

Арендодатель
АУ Чувашской Республики «РБИ»

Арендатор
АНО «ЦЭП»

Руководитель _____ И.Н. Тумаков
М.П.

Руководитель _____ Г.В. Данилов
М.П.

РАСЧЕТ

годового размера арендной платы за пользование имуществом,
находящимся в государственной собственности Чувашской Республики
с 21 марта 2022 г.

Арендатор: АНО «ЦЭП»

1	Адрес объекта: г. Чебоксары, пр. Ленина, дом. 12Б, <u>нежилое помещение №12(а) (мансардный этаж).</u>	
	Общая площадь помещения (S), кв.м.	39,80
Ап	Величина рыночно обоснованной годовой арендной платы за 1 кв.м. нежилых помещений (руб.), с учетом затрат на проведение оценки	4922,95
2	Сумма годовой арендной платы, руб.	195933,41
	Сумма арендной платы в месяц, руб.	16327,78
	Стоимость 1 кв.м. в год, руб.	4922,95

Арендная плата перечисляется ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца.

Код бюджетной классификации -120, 840200.

Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора аренды от 21.03.2022 №07/22.

Подписи сторон:

Арендодатель
АУ Чувашской Республики «РБИ»

Арендатор
АНО «ЦЭП»

Руководитель _____ И.Н. Тумаков
М.П.

Руководитель _____ Г.В. Данилов
М.П.

РАСЧЕТ
размера платежей за возмещение эксплуатационных расходов
с «21» марта 2022 года

Арендатор: АНО «ЦЭП»

Адрес объекта.: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Ленина, д.12Б, нежилое помещение № 12(а) (мансардный этаж).

Общая площадь помещения с учетом мест общего пользования **55,72** кв.м. (39,80 х 1,4 (к*) кв. м, где *k – 1,4 коэффициент мест общего пользования).

1. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Расходы на центральное отопление или отпускная цена Филиала «Марий Эл и Чувашии» компании ПАО «Т Плюс», 1666,18 руб. за 1 Гкал, в т.ч. НДС.

Удельный вес расхода на отопление на 1 кв.м. площади 0,017 Гкал. (или 1578,272 руб. в месяц).

2. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Расходы на холодное водоснабжение, расходы на водоотведение и сброс в канализацию, или отпускная цена ОАО «Водоканал», 1куб.м. 43,86 руб. в т.ч. НДС, плата за негативное воздействие на работу центральной системы водоотведения за 1 куб. м.-11,66 руб.

Удельный вес расхода на водопотребление 0,0378 куб.м. на 1 кв.м. (или 116,937 руб. в месяц).

Количество работающих 5 чел.

3. ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Стоимость 1кВт час 6,248 руб. в т.ч. НДС или отпускная цена Чебоксарского межрайонного отделения АО «Чувашская энергосбытовая компания».

Удельный вес расхода на энергоснабжение на 1 кв.м. площади . -3,90кВтч. (или 1357,74 руб. в месяц).

4.ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Норматив на 1 кв.м. арендуемой площади 146,80 руб., (в том числе страхование здания).

Итого платежей по настоящему расчету:

134797(сто тридцать четыре тысячи семьсот девяносто семь)руб. 82 коп. в год (без учета НДС) или

11233(одиннадцать тысяч двести тридцать три)руб. 15 коп. в месяц (без учета НДС).

Настоящий расчет является неотъемлемой частью Договора на сдачу в аренду государственного имущества, являющегося собственностью Чувашской Республики, закрепленного на праве оперативного управления от 21.03.2022 №07/22.

Подписи Сторон:

Арендодатель
АУ Чувашской Республики «РБИ»

Арендатор
АНО «ЦЭП»

Руководитель _____ И.Н. Тумаков
М.П.

Руководитель _____ Г.В. Данилов
М.П.