

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**для проведения конкурса на право заключения договоров аренды**  
**нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор»**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

**1. Общие положения**

1.1. Объектом конкурса на право заключения договора аренды нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» (далее - конкурс) является муниципальная собственность муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – нежилые помещения).

1.2. Предмет конкурса - предоставление в аренду нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия), которое является формой оказания мер муниципальной имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства и физическим лицам, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», выигравшим конкурс на предоставление нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее МКУ «Бизнес инкубатор»).

1.3. МКУ «Бизнес инкубатор» – предназначен для поддержки предпринимателей на ранней стадии их деятельности - стадии, при которой срок деятельности субъекта малого предпринимательства и физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе на предоставление в аренду помещений и оказания услуг Бизнес инкубатором не превышает трех лет, – осуществляющая такую поддержку путем предоставления в аренду помещений и оказания услуг, необходимых для ведения предпринимательской деятельности, в том числе консультационных, бухгалтерских и юридических услуг, а также проведения образовательных тренингов и семинаров.

1.4. Организатор конкурса:

Полное наименование – муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), сокращенное наименование – МКУ «Бизнес инкубатор». Адрес: 678144, Республика Саха (Якутия), Ленский район, г. Ленск, ул. Заозерная, д.47 «А». Телефон: 8(41137)3-93-11, 8(41137)3-94-66. Официальные сайты: <http://portal.b14.ru>, <https://lenskrayon.ru>. E-mail: [lensk\\_bisnesink@mail.ru](mailto:lensk_bisnesink@mail.ru). Должностное лицо: Герасимова Галина Алексеевна (директор МКУ «Бизнес инкубатор»).

1.5. Максимальный срок предоставления нежилых помещений в МКУ «Бизнес инкубатор» в аренду субъектам малого предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», не должен превышать 3 (трех) лет.

1.6. Конкурсная документация доступна на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт торгов), на аккредитованной электронной торговой площадке – АО «Сбербанк - АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>.

**2. Нормативное регулирование конкурса. Согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право, на заключение которого является предметом торгов**

2.1. Предоставление в аренду нежилых помещений в МКУ «Бизнес инкубатор» осуществляется в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральный закон от 27 ноября 2018 года № 422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход»;
- Приказ Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 21 марта 2023 года № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров

аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»;

– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 марта 2019 года № 125 «Об утверждении Требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в субъектах Российской Федерации в целях достижения целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»;

– Закон Республики Саха (Якутия) от 29 декабря 2008 года 645-З №179-IV «О развитии малого и среднего предпринимательства в Республике Саха (Якутия)»;

– Закон Республики Саха (Якутия) от 19 декабря 2018 года 2077-З № 45-VI «О стратегии социально-экономического развития Республики Саха (Якутия) до 2032 года с целевым видением до 2050 года»

– Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 года №75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес-инкубаторе Республики Саха (Якутия)».

– Стратегия социально-экономического развития муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) на период до 2030 года, утвержденная Решением Районного Совета депутатов муниципального района «Ленский район» №1-12 от 23.12.2019г.

– Муниципальная программа "Развитие предпринимательства в Ленском районе", утвержденная постановлением главы №01-03-38/4 от 25.01.2024г.

2.2. Копия нормативного правового акта, подтверждающего согласие собственника имущества на предоставление соответствующих прав по договору, право на заключение которого является предметом конкурса, прилагается.

### **3. Место расположения, площадь, описание, целевое назначение и технические характеристики нежилых помещений, начальная (максимальная) цена договора (цена лота)**

3.1. Нежилые помещения расположены по адресу: 678144, Ленский район, г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А».

#### **3.2. Площадь, описание, целевое назначение и техническое описание нежилых помещений, начальная (минимальная) цена договоров (цена лота):**

№ лота	№ кабинета и назначение помещения	Этаж	Площадь (кв.м.)	Цена лота (ежемесячный платеж) без учета НДС, руб.			Проект договора
				1-ый год аренды	2-ой год аренды	3-ий год аренды	
1	Кабинет №6 (офисное назначение)	1	14,9	751,25	1502,50	2253,75	Приложение №3 к конкурсной документации
2	Кабинет №12 (офисное назначение)	1	21,2	1068,83	2137,67	3206,50	Приложение №4 к конкурсной документации
3	Кабинет №16 (офисное назначение)	2	30,4	1307,20	2614,40	3921,60	Приложение №5 к конкурсной документации
4	Кабинет №18 (офисное назначение)	2	14,9	640,70	1281,40	1922,10	Приложение №6 к конкурсной документации
5	Кабинет №21 (офисное назначение)	2	14,9	640,70	1281,40	1922,10	Приложение №7 к конкурсной документации
6	Кабинет №22 (офисное назначение)	2	43,3	1861,90	3723,80	5585,70	Приложение №8 к конкурсной документации

**\* Цена лота (договора) указана без учета возмещения коммунальных и эксплуатационных услуг, имеющих непосредственное отношение к муниципальному имуществу, права на которое передаются по договору.**

Нежилые помещения располагаются в административном здании МКУ «Бизнес инкубатор» согласно техническому паспорту, литера А. Фундамент – из металлических труб, ж/б заливной; стены и их наружная отделка – пенополистиролбетонные блоки; штукатурка, покраска, перегородки – гипсокартонные; перекрытия – монолитные железобетонные плиты; крыша – профилированная; полы – бетонные, рулонные, керамические; внутренняя отделка – штукатурка, покраска, потолок – покраска, подвесной типа «Армстронг». В помещениях устроено центральное отопление, электроосвещение, водоснабжение, канализация. Окна – из профилей ПВХ со стеклопакетами, двери – деревянные полотна простые. Техническое состояние - удовлетворительное.

Нежилые помещения оборудованы офисной техникой и мебелью, интернет-каналом, имеется охранно-пожарная сигнализация, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Целевое назначение нежилых (офисных) помещений: для реализации бизнес-плана, а именно: достижения финансовых и организационных показателей, указанных в бизнес-плане и заявке.

3.3. Осмотр нежилого помещения осуществляется без взимания платы каждый рабочий день с 10-00 ч. до 12-00 ч. и с 15-00 ч. до 17-00 ч. в течение всего срока подачи заявок на участие в конкурсе, но не позднее чем за два рабочих дня до срока окончания подачи заявок по предварительному согласованию с должностным лицом, указанным в извещении. Осмотр помещения (лота) не должен превышать 15 минут.

#### **4. Форма, сроки и порядок оплаты по договору аренды**

4.1. Ставки арендной платы за нежилое помещение ежегодно применяется организатором торгов согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес-инкубаторе Республики Саха (Якутия)» в следующих размерах:

- в первый год аренды - 10% от рыночной стоимости арендной платы;
- во второй год аренды - 20% от рыночной стоимости арендной платы;
- в третий год аренды - 30% от рыночной стоимости арендной платы.

Арендная плата устанавливается за арендованное нежилое помещение в МКУ «Бизнес инкубатор» в зависимости от площади и взимается в денежной форме. Рыночная стоимость определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы не включены в арендную плату и возмещаются арендатором по отдельному договору в установленном порядке.

4.2. При заключении и (или) исполнении договора цена договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но в случае изменения рыночной стоимости арендной платы может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

4.3. Расчет арендной платы является приложением №1 к проекту договора.

4.4. Победитель конкурса (далее - арендатор) производит оплату в форме безналичного расчета, путем перечисления денежных средств до 5 числа месяца за текущий месяц. Арендатор обязан предоставить Арендодателю документ, подтверждающий оплату по договору до 7 числа за текущий месяц. Арендатор обязан один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей.

#### **5. Требования к техническому состоянию нежилых помещений, на момент окончания договора аренды**

5.1. Арендатор обязан:

- использовать нежилые помещения исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящей конкурсной документации, а также направлениями деятельности, указанными в поданной заявке;
- содержать нежилые помещения в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями. Обеспечивать их сохранность;
- соблюдать правила пожарной, электрической безопасности и техники безопасности, санитарно-гигиенические нормы, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности арендатора и арендуемого им объекта;
- не производить реконструкцию нежилых помещений, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия организатора конкурса. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные арендатором с письменного согласия собственника или уполномоченного собственником обладателя права оперативного управления, являются муниципальной собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия);

- передать организатору конкурса арендованные помещения в том же техническом состоянии, в котором они были переданы арендатору, с учетом нормального износа.

5.2. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных арендатору имущественных прав.

## **6. Срок подписания и действия договора.**

6.1. Участник обязан подписать договор аренды по соответствующему лоту, являющегося приложением к конкурсной документации (нумерация приложений в соответствии с пунктом 3.2 конкурсной документации) не ранее десяти и не позднее пятнадцати дней со дня размещения на [официальном сайте](#) торгов протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя.

6.2. Максимальный срок предоставления нежилых помещений в аренду не должен превышать трех лет.

6.3. Согласно с [п. 2 ст. 651](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее года, подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О государственной регистрации недвижимости".

При заключении договора аренды нежилых помещений сроком не менее года, все расходы по регистрации договора несет арендатор (победитель конкурса). В течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения договора аренды нежилого помещения, арендатор обязан (самостоятельно подать документы на государственную регистрацию и нести расходы по государственной регистрации договора аренды (государственная пошлина в соответствии с [п.п. 22 п. 1 ст. 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации составляет: для физических лиц - 2 000 рублей; для организаций - 22 000 рублей).

## **7. Требования к участникам Конкурса.**

7.1. К участию в конкурсе допускаются субъекты малого предпринимательства и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированные на территории Российской Федерации не более трех лет на дату подачи заявки на участие в конкурсе и осуществляющие свою деятельность на территории Республики Саха (Якутия), соответствующие требованиям, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Саха (Якутия) к таким участникам (далее – Заявители).

Участие в конкурсе вправе принимать заявители, зарегистрированные в государственной информационной системе "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в соответствии с главой II Регламента государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), утвержденного приказом Федерального казначейства от 2 декабря 2021 г. N 38н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 декабря 2021 г., регистрационный N 66843). Заявители, зарегистрированные на официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днем регистрации лица на официальном сайте.

7.2. В МКУ «Бизнес инкубатор» не допускается размещение субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющих следующие виды деятельности:

- розничная или оптовая торговля;
- услуги адвокатов;
- нотариальная деятельность;
- ломбарды;
- бытовые услуги;
- услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;
- медицинские и ветеринарные услуги;
- общественное питание (кроме столовых для работников учреждения и компаний, размещенных в нем);
- операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;
- производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;

- добыча и реализация полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых;

- игорный бизнес.

7.3. Имущественная поддержка не может оказываться в отношении субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»:

-являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;

-являющихся участниками соглашений о разделе продукции;

-осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;

-являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

7.4. Не допускаются к участию в конкурсе субъекты малого предпринимательства и физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»:

– непредставление документов, определенных настоящей конкурсной документацией, либо наличия в таких документах недостоверных сведений или не соответствия установленным к ним требованиям;

– не соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам;

– подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

– невнесения задатка;

– несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

– наличие решения о ликвидации заявителя – юридического лица, или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

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

7.5. Отказ в допуске к участию в конкурсе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в [пунктах 7.2, 7.3, 7.4](#) настоящей Конкурсной документации, не допускается.

7.6. Организатор конкурса, конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса требованиям, указанным в [пунктах 7.2, 7.3, 7.4](#) настоящего Положения у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем конкурсе. При этом организатор конкурса, конкурсная комиссия не вправе возлагать на участников конкурсов обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

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

7.8. Заявитель имеет право пройти консультацию по порядку подготовки заявки и структуры бизнес-плана до момента подачи заявки на конкурс.

7.9. Не допускается взимание с участников конкурсов платы за участие в конкурсе.

7.10. В случае получения муниципальной имущественной поддержки заявители обязаны предоставить 4 раза в год информацию о своем проекте для ежеквартального мониторинга деятельности резидентов; предоставить по окончании процесса бизнес-инкубирования до 30 марта ежегодно в течение трех лет следующих за годом выпуска информацию о своем проекте для мониторинга деятельности выпускников учреждения.

7.11. Организатором конкурса устанавливается требование о внесении задатка. При этом размер задатка определяется организатором конкурса. Размер задатка равен 10% от величины арендной платы за месяц.

## **8. Порядок, место, дата и время начала и окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Порядок отзыва и изменения заявок на участие в конкурсе.**

8.1 Приём заявок осуществляется на аккредитованной электронной торговой площадке – АО «Сбербанк - АСТ» (<http://utp.sberbank-ast.ru>). Участие в конкурсе вправе принимать заявители, зарегистрированные в государственной информационной системе "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в соответствии с главой II Регламента государственной информационной системы "Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), утвержденного приказом Федерального казначейства от 2 декабря 2021 г. № 38н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 декабря 2021 г., регистрационный № 66843). Заявители, зарегистрированные на официальном сайте, считаются зарегистрированными на электронной площадке не позднее рабочего дня, следующего за днем регистрации лица на официальном сайте.

8.2. Дата и время начала подачи заявок на конкурс: с 00 ч. 00 м. 10 февраля 2025 г.

8.3. Дата и время окончания срока подачи заявок на конкурс: 17 ч.15 м. 11 марта 2025 г.

8.4. Заявка на участие в конкурсе, в сроки, указанные в извещении о проведении конкурса, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя.

8.5. Заявка на участие в конкурсе должна содержать следующие документы и сведения:

1) полное и сокращенное (при наличии) наименования юридического лица или иностранного юридического лица (либо аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица), адрес юридического лица или иностранного юридического лица (для аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица - адрес (место нахождения) на территории Российской Федерации), фамилию, имя, отчество (при наличии), паспортные данные или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства (пребывания) (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты;

2) идентификационный номер налогоплательщика юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (если заявителем является физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя), аналог идентификационного номера налогоплательщика в соответствии с законодательством соответствующего иностранного государства (если заявителем является иностранное лицо), код причины постановки на учет юридического лица (если заявителем является юридическое лицо), аккредитованного филиала или представительства иностранного юридического лица (если от имени иностранного юридического лица выступает аккредитованный филиал или представительство), обособленного подразделения юридического лица (если от имени заявителя выступает обособленное подразделение юридического лица);

3) выписку из единого государственного реестра юридических лиц (если заявителем является юридическое лицо), выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (если заявителем является индивидуальный предприниматель);

4) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации иностранного юридического лица в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное юридическое лицо);

5) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (если заявителем является иностранное физическое лицо);

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

гражданским законодательством Российской Федерации. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

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

8) информацию о не проведении ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

9) предложение о цене договора;

10) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе указанные в п. 10.3. настоящей конкурсной документации, составленные в виде бизнес-плана, рассчитанного на срок предполагаемого размещения в МКУ «Бизнес инкубатор». В случаях, предусмотренных конкурсной документацией, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации. Информация, содержащаяся в бизнес-плане, является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Форма бизнес-плана (образец) является приложением №2 к конкурсной документации.

11) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

8.6. Информация и документы, предусмотренные пунктами 1-4 и 8, не включаются заявителем в заявку. Такая информация и документы направляются организатору конкурса оператором электронной площадки путем информационного взаимодействия с официальным сайтом. В случае внесения заявителем изменений в информацию и (или) документы, направление которых осуществляется оператором электронной торговой площадки посредством информационного взаимодействия с официальным сайтом торгов, такие внесенные изменения либо такие новые информация и (или) документы применяются к отношениям, связанным с участием в конкурсе, заявка на участие в котором подана заявителем после размещения внесенных изменений, новой информации и (или) документов на официальном сайте торгов.

Перечень документов, представленных в пункте 8.5 является исчерпывающим. Не допускается требовать от заявителя предоставление оригиналов документов.

8.7. При получении заявки на участие в конкурсе оператор электронной площадки обязан направить заявителю уведомление о ее получении в течение одного часа с момента получения такой заявки.

8.8. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

8.9. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки этим заявителем не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

8.10. Заявитель вправе отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до установленных даты и времени окончания срока подачи заявок. Денежные средства, внесенные в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение пяти рабочих дней со дня отзыва заявки.

8.11. Каждая поданная заявка на участие в конкурсе, поступившая до окончания срока подачи заявок, регистрируется оператором электронной площадки с указанием даты и времени ее получения. В течение одного часа с даты и времени окончания срока подачи заявок оператор электронной площадки направляет организатору конкурса или специализированной организации заявки на участие в конкурсе. Задаток возвращается заявителям, от которых заявки поступили после окончания срока приема заявок, в течение пяти рабочих дней с даты окончания срока приема заявок.

## **9. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе.**

9.1. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям

9.2. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать десяти дней с даты окончания срока подачи заявок.

9.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

9.4. Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений настоящего Положения, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации.

В день оформления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса и размещается на электронной площадке. Информация о заявителях, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, в течение одного часа с момента ее размещения на электронной площадке размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

Не позднее следующего рабочего дня после дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе оператор электронной площадки направляет заявителям уведомление о признании их участниками конкурса или об отказе в допуске к участию в конкурсе с указанием оснований такого отказа.

9.5. Задаток возвращается заявителям, не допущенным к участию в конкурсе, в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

## **10. Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе. Критерии оценки заявок.**

10.1. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

10.2. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляются в соответствии с критериями, которые установлены конкурсной документацией (далее - критерии конкурса).

10.3. В качестве критериев конкурса помимо цены договора установлены:

1) объем производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) с использованием имущества, права на которое передаются по договору;

2) цены на товары (работы, услуги), производимые (выполняемые, оказываемые) с использованием имущества, права на которое передаются по договору.

10.4. Для применяемых для оценки заявок на участие в конкурсе критериев конкурса в конкурсной документации устанавливаются следующие параметры:

1) минимальные значения критерия конкурса "цена договора" и критерия, предусмотренного подпунктом 1 пункта 10.3. конкурсной документации;

2) максимальные значения критериев конкурса, предусмотренных подпунктами 2 пункта 10.3 конкурсной документации;

3) коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса.

10.5. Значения коэффициентов, учитывающих значимость критерия конкурса, могут изменяться от нуля до единицы, и сумма значений всех коэффициентов должна быть равна единице. При этом коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса "цена договора", должен составлять не менее чем ноль целых пять десятых.

10.6. Не допускается использование иных, за исключением предусмотренных пунктом 10.3. конкурсной документации, критериев оценки заявок на участие в конкурсе.

10.7. Оценка заявок на участие в конкурсе по критериям, предусмотренным пунктом 10.3. конкурсной документации, осуществляется в следующем порядке:

1) в отношении критерия конкурса "цена договора" и критерия, предусмотренного подпунктом 1 пункта 10.3. конкурсной документации, значение величины по критерию ( $B_{k1}$ ) определяется по формуле:

$$B_{k1} = K \cdot ((X_i - X_{\min})) / ((X_{\max} - X_{\min}))$$

где:

$K$  - коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса;

$X_i$  - значение, предложенное участником конкурса в заявке на участие в конкурсе;

$X_{\min}$  - минимальное значение из всех значений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе;

$X_{\max}$  - максимальное значение из всех значений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе;



2) в отношении критериев конкурса, предусмотренного подпунктом 2 пункта 10.3. настоящего Положения, величины по критерию (В к2) определяется по формуле:

$$B_{k2} = K \cdot ((X_{\max} - X_i) / (X_{\max} - X_{\min})) ,$$

где:

K - коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса;

X<sub>max</sub> - максимальное значение из всех значений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе;

X<sub>i</sub> - значение, предложенное участником конкурса в заявке на участие в конкурсе;

X<sub>min</sub> - минимальное значение из всех значений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе;

3) для каждой заявки на участие в конкурсе величины, рассчитанные по всем критериям конкурса в соответствии с положениями подпунктов 1 и 2 настоящего пункта, суммируются и определяется итоговая величина.

10.8. При применении указанных в пункте 10.3. конкурсной документации критериев конкурса содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в соответствии с подпунктом 3 пункта 10.7. конкурсной документации.

10.9. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения договора. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер. В случае, если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие же условия.

10.10. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке на участие, в конкурсе которого присвоен первый номер.

10.11. Конкурсная комиссия не позднее дня, следующего за днем окончания проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, оформляет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором указываются:

1) дата и время проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе;

2) полные наименования (для юридических лиц), фамилии, имена, отчества (при наличии) (для физических лиц) участников конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены;

3) порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе;

4) принятое на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решение о присвоении заявок на участие в конкурсе порядковых номеров;

5) полные наименования (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества (при наличии) (для физических лиц) участников конкурса, заявок на участие в конкурсе которых присвоены первый и второй номера.

10.12. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещается на электронной площадке организатором конкурса или специализированной организацией не позднее дня, следующего за днем оформления указанного протокола. В течение одного часа с момента размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на электронной площадке указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

10.13. Организатор конкурса направляет победителю конкурса уведомление о принятом конкурсной комиссией решении не позднее дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

10.14. Участникам конкурса, за исключением победителя конкурса и участника конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер, задаток возвращается в течение пяти рабочих дней с даты размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на официальном сайте. Задаток возвращается участнику конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер, в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем конкурса. При заключении договора с победителем конкурса, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

10.15. В случае, если победитель конкурса уклонился от заключения договора, заключение договора осуществляется с участником конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер.

10.16. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации хранятся оператором электронной площадки не менее десяти лет, если иное не установлено законодательством об архивном деле в Российской Федерации.

## **11. Последствия признания конкурса несостоявшимся.**

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

11.2. Организатором конкурса составляется протокол о признании конкурса несостоявшимся, в котором должны содержаться сведения о дате и времени его составления, лице, подавшем единственную заявку на участие в конкурсе, или лице, признанном единственным участником конкурса, или сведения о том, что на участие в конкурсе не подано ни одной заявки или принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей. Указанный протокол подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещается организатором конкурса на электронной площадке не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола. В течение одного часа с момента размещения протокола о признании конкурса несостоявшимся указанный протокол размещается оператором электронной площадки на официальном сайте.

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

11.4. В случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи заявки на участие в конкурсе только одним заявителем (далее - единственный заявитель на участие в конкурсе) либо признания участником конкурса только одного заявителя (далее - единственный участник конкурса), с единственным заявителем на участие в конкурсе, если его заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией, а также с единственным участником конкурса организатор конкурса обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе и конкурсной документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса. При этом заключение договора для единственного заявителя на участие в конкурсе, единственного участника конкурса является обязательным.

## **12. Порядок предоставления конкурсной документации.**

12.1. Конкурсная документация доступна на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт торгов), на аккредитованной электронной торговой площадке – АО «Сбербанк - АСТ» - <http://utp.sberbank-ast.ru>.

12.2. Доступ к конкурсной документации предоставляется в период с 00 час. 00 мин. 10 февраля 2025 года по 17 час. 15 мин. 11 марта 2025 года.

Конкурсная документация до размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса не предоставляется.

## **13. Разъяснения положений конкурсной документации и внесение в нее изменений.**

13.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке в соответствии с пунктом 7.1. настоящей Конкурсной документации, с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений конкурсной документации. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки организатору конкурса.

13.2. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, организатор конкурса формирует с использованием официального сайта, подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений конкурсной документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное

разъяснение на электронной площадке. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

13.3. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса или специализированной организации, и размещаются организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте. В течение одного часа с момента размещения изменений в конкурсную документацию на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в конкурсную документацию на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее тридцати дней.

#### **14. Срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса**

14.1. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса. Извещение об отказе от проведения конкурса формируется с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса, и размещается на официальном сайте не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного часа с момента размещения извещения об отказе от проведения конкурса на официальном сайте оператор электронной площадки размещает извещение об отказе от проведения конкурса на электронной площадке. Денежные средства, внесенные в качестве задатка, возвращаются заявителю в течение пяти рабочих дней с даты размещения извещения об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

(Форма заявки)

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ  
по предоставлению нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес  
инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Изучив конкурсную документацию на право заключения договоров аренды нежилых помещений в здании муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)

\_\_\_\_\_ (наименование заявителя)

в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование должности и Ф.И.О)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в конкурсной документации, и направляет настоящую заявку на участие в конкурсе по предоставлению нежилых помещений в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) по лоту № \_\_\_\_\_ (нежилое помещение на \_\_\_\_\_ этаже, номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ м кв.) с целевым назначением использования: нежилое (офисное) помещение для реализации бизнес-плана, а именно: достижения финансовых и организационных показателей, указанных в бизнес-плане и заявке.

Настоящим Заявитель подтверждает, что он ознакомлен с выставляемым на конкурс имуществом, условиями договора аренды, а также с порядком проведения конкурса и обязуется соблюдать его условия.

Предложение о цене договора: \_\_\_\_\_ (руб.) \_\_\_\_\_ (коп.)

Предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявки на участие в конкурсе, отражены в бизнес-плане, представленного к данной заявке.

В случае если мое предложение будет признано лучшим, а также в случае если мое предложение будет признано лучшим после предложений победителя конкурса, а победитель конкурса будет признан уклонившимся от заключения договора, я беру на себя обязательства подписать с муниципальным казенным учреждением «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) договор аренды нежилого помещения в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями наших предложений.

В случае заключения договора аренды нежилых помещений сроком не менее года, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты заключения договора аренды нежилого помещения, я обязуюсь (в соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилых помещений, если заключен на срок не менее года подлежит обязательной государственной регистрации) самостоятельно подать документы на государственную регистрацию и нести расходы по государственной регистрации договора аренды (государственная пошлина в соответствии с п.п. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации составляет: для физических лиц - 2000 рублей; для организаций - 22000 рублей).

Я, согласен (на) на обработку своих персональных данных, (согласно п.1 ст.9 «Закона о персональных данных» от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ).

**Настоящей заявкой заявитель подтверждает:**

– отсутствие решения о ликвидации заявителя - юридического лица, или отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом.

– об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

К настоящей заявке прилагаются следующие документы:

№	Наименование документа	Кол-во листов
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Заявитель подтверждает и гарантирует, что вся информация, содержащаяся в заявке, является достоверной.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Заявитель/ уполномоченный представитель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(должность, фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание заявки на участие в конкурсе)

м.п

**Рекомендуемая форма бизнес-плана для участия в конкурсе по отбору субъектов  
малого предпринимательства и физических лиц, применяющих специальный  
налоговый режим «Налог на профессиональный доход»  
для предоставления в аренду нежилых помещений в здании  
муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального  
района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

**ВНИМАНИЕ! ВАШ ОТЧЕТНЫЙ ГОД ЭТО ПЕРИОД С МОМЕНТА  
ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОЛУЧЕНИЯ СТАТУСА РЕЗИДЕНТА. НАПРИМЕР: ВЫ  
ПЛАНИРУЕТЕ СТАТЬ РЕЗИДЕНТОМ В 1 КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА. ВАШ 1-ЫЙ ГОД  
ЗАКОНЧИТСЯ В 4 КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА. ВТОРОЙ ГОД НАЧИНАЕТСЯ В 1  
КВАРТАЛЕ 2026 ГОДА И ЗАКОНЧИТСЯ В 4 КВАРТАЛЕ 2026 ГОДА. ИТОГОВЫЕ  
ДАННЫЕ НЕОБХОДИМЫ С УЧЕТОМ ДАННОЙ ИНФОРМАЦИИ.**

**1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА.**

**НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА** \_\_\_\_\_

**РАЗДЕЛ 1. КАРТОЧКА ПРОЕКТА.**

1.1.	Наименование проекта			
1.2.	Руководитель проекта			
1.3.	Планируемая выручка *заполняется после заполнения фин.плана			
1.4.	Планируемая прибыль *заполняется после заполнения фин.плана	1 год	2 год	3 год
1.5.	Количество созданных рабочих мест *(включая руководителя проекта)	1 год	2 год	3 год
1.6.	Общий объем производства товара/услуги	1 год	2 год	3 год
		Итого за 3 года:		
1.7.	Система налогообложения			
1.8.	Команда проекта в настоящее время *(включая руководителя проекта)	1. Общее количество (чел.)		
		2. Роль в проекте		
		3. Описание функций, задач, работ, которые будет выполнять данный		

		участник команды в рамках проекта			
		4) Образование (ВУЗ/специальность)			
1.9.	Вложение финансовых средств для открытия или развития проекта	Наименование	Сумма	Дата получения	Срок
		Кредит			
		Займ			
		Грант			
		Субсидия			
		Инвестиции			
		Собственные средства			

## 2. Описание проекта и организационный план (раскрыть суть проекта, намерения по его реализации)

**2.1.** Опишите суть проекта, направление деятельности бизнеса (цели, задачи).

**2.2.** Укажите текущее состояние проекта (начат ли выпуск товаров, работ, услуг (если нет, то почему)).

**2.3.** Укажите производимые и (или) планируемые к производству виды товаров (работ, услуг).

**2.4.** Укажите какие разрешительные документы необходимы для начала бизнеса (лицензия, сертификат соответствия, требуется ли маркировка товара, гигиеническое заключение, согласования инспекций и т.д.), ориентировочный размер затрат на их получение; иные документы, необходимые для запуска бизнеса, как Вы планируете оформлять приобретение оборудования и материалов у поставщиков (чеки, товарные чеки, договоры и т. д.); как Вы планируете оформлять сделки с потребителями, а также трудовые отношения (если планируется привлечение наемных работников). Требуемое количество персонала для начала реализации бизнеса (при необходимости).

### Раздел 2. Анализ проекта.

**Таблица 2.1 Сравнительный анализ.**

Анализ конкурентов *(оценка от 1 до 5 баллов)	Мой проект Наименование:	Конкурент №1 Наименование:	Конкурент №2 Наименование:	Конкурент №3 Наименование:
Ключевые/уникальные свойства				
Узнаваемость бренда				
Эффективность рекламных каналов				
Квалификация руководителя проекта или сотрудников				
Используемые технологии				

**Таблица 2.2. SWOT-анализ.**

Сильные стороны вашего проекта	Слабые/не развитые стороны, на которые необходимо обратить свое внимание
1)	1)
2)	2)
3)	3)
4)	4)
5)	5)
Возможности вашего проекта	Угрозы, которые могут повлиять на ваш проект

1)	1)
2)	2)
3)	3)
4)	4)
5)	5)

**Раздел 3. Маркетинговый план.**

**Таблица 3.1.**

Перечень товаров или услуг *Укажите список товаров или услуг, которые планируете реализовывать в рамках проекта	Описание товара или услуги	Стоимость за 1 ед. товара/услуги	Целевая аудитория	Метод реализации товаров или услуг *Укажите кому планируете реализовывать продукцию (конечному потребителю, предприятиям оптовой/розничной торговли)



**Раздел 4. Финансовый план.**

**Таблица 4.1. Плановые показатели реализации**

**1 год**

№	Наименование товара или услуги	Цена товара (себестоимость) или услуги, 1 единица	Цена товара (на реализацию) или услуги, 1 единица	Кол-во продаж в месяц	Итого (расчет по себестоимости)	Итого (расчет по стоимости реализации)	Выручка
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
<b>ИТОГО</b>							

**2 год**

№	Наименование товара или услуги	Цена товара (себестоимость) или услуги, 1 единица	Цена товара (на реализацию) или услуги, 1 единица	Кол-во продаж в месяц	Итого (расчет по себестоимости)	Итого (расчет по стоимости реализации)	Выручка
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
<b>ИТОГО</b>							

**3 год**

№	Наименование товара или услуги	Цена товара (себестоимость) или услуги, 1 единица	Цена товара (на реализацию) или услуги, 1 единица	Кол-во продаж в месяц	Итого (расчет по себестоимости)	Итого (расчет по стоимости реализации)	Выручка
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
<b>ИТОГО</b>							

**Таблица 4.2. Прямые и косвенные затраты**

**1 год**

№	Наименование расходов	Стоимость расходов в месяц
1	Приобретение материально-технических ресурсов/сырье	
2	Расходы на аренду	
3	Расходы на оплату труда	
4	Расходы на рекламу	
5	Расходы на обучение	
6	Прочие расходы (перечислить и добавить пункты)	
	ИТОГО	

**2 год**

№	Наименование расходов	Стоимость расходов в месяц
1	Приобретение материально-технических ресурсов/сырье	
2	Расходы на аренду	
3	Расходы на оплату коммунальных платежей	
4	Расходы на оплату труда	
5	Расходы на рекламу	
6	Расходы на обучение	
7	Прочие расходы (перечислить и добавить пункты)	
	ИТОГО	

**3 год**

№	Наименование расходов	Стоимость расходов в месяц
1	Приобретение материально-технических ресурсов/сырье	
2	Расходы на аренду	
3	Расходы на оплату коммунальных платежей	
4	Расходы на оплату труда	
5	Расходы на рекламу	
6	Расходы на обучение	
7	Прочие расходы (перечислить и добавить пункты)	
	ИТОГО	

**Таблица 4.3. Бюджет обязательных платежей**

Бюджет обязательных платежей	1 год	2 год:	3 год:
*В этой строке укажите форму налогообложения и ставку % оплаты налога			
*Укажите сумму страховых взносов за себя (для ИП)  *Стоит учесть, что ИП платит дополнительно 1 % от суммы дохода свыше 300 000 рублей			
*Другие платежи			

**Таблица 4.4. Затраты на оплату труда (для ИП и ООО)**

Должность	Кол-во штатных единиц	Тарифная ставка(оклад) *с учетом отчислений в фонды	Отчисления в фонды				Итого в год
			НДФЛ 13%	Страховые взносы 30%	Страховые взносы с оплаты превышающие МРОТ 15%	СФР (утвержденный тариф)	
Итого:							

\*30% = (пенсионный фонд 22%+ОМС 5,1%+соцстрах 2,9%), при необходимости + от несчастных случаев и проф.заболеваний в зависимости от вида деятельности от 0,2 до 8,5%»).

**Таблица 4.5. Финансовый план.  
1 год (20\_\_ год)**

№ п/п	Показатель	1 кв.20__	2 кв. 20__	3 кв.20__	4 кв.20__	Всего
1.	<b>Доходы, всего (п.1.1.+п.1.2): в том числе:</b>					
1.1.	- объем выручки от реализации товаров (работ, услуг) (всего табл. 1)					
1.2.	- прочие доходы (перечислить)					
2.	<b>Расходы на реализацию проекта, всего (сумма п.2.1. по п.2.10.) в том числе:</b>					
2.1.	сырье и материалы для производства товаров (работ, услуг)					
2.2.	транспортные расходы					
2.3.	расходы на маркетинговые исследования и рекламу					
2.4.	расходы на обучение, лицензирование, разрешения					
2.5.	расходы на услуги связи, интернет					
2.6.	офисно-бытовые расходы					
2.7.	арендная плата					
2.8.	затраты на оплату труда работников					
2.9.	приобретение основных средств					
2.10.	прочие затраты (перечислить)					
3.	<b>Объем налоговых отчислений в бюджеты и внебюджетные фонды всех уровней</b>					
4.	<b>Чистая прибыль по бизнес-проекту (п. 1 - п. 2 - п. 3)</b>					

2 год (20\_\_ год)

№ п/п	Показатель	1 кв.20__	2 кв. 20__	3 кв.20__	4 кв.20__	Всего
1.	<b>Доходы, всего (п.1.1.+п.1.2): в том числе:</b>					
1.1.	- объем выручки от реализации товаров (работ, услуг) (всего табл. 1)					
1.2.	- прочие доходы (перечислить)					
2.	<b>Расходы на реализацию проекта, всего (сумма п.2.1. по п.2.11.) в том числе:</b>					
2.1.	сырье и материалы для производства товаров (работ, услуг)					
2.2.	коммунальные расходы					
2.3.	транспортные расходы					
2.4.	расходы на маркетинговые исследования и рекламу					
2.5.	расходы на обучение, лицензирование, разрешения					
2.6.	расходы на услуги связи, интернет					
2.7.	офисно-бытовые расходы					
2.8.	арендная плата					
2.9.	затраты на оплату труда работников					
2.10.	приобретение основных средств					
2.11.	прочие затраты (перечислить)					
3.	<b>Объем налоговых отчислений в бюджеты и внебюджетные фонды всех уровней</b>					
4.	<b>Чистая прибыль по бизнес-проекту (п. 1 - п. 2 - п. 3)</b>					

3 год (20    год)

№ п/п	Показатель	1 кв.20_	2 кв. 20_	3 кв.20_	4 кв.20_	Всего
1.	Доходы, всего (п.1.1.+п.1.2): в том числе:					
1.1.	- объем выручки от реализации товаров (работ, услуг) (всего табл. 1)					
1.2.	- прочие доходы (перечислить)					
2.	Расходы на реализацию проекта, всего (сумма п.2.1. по п.2.11.) в том числе:					
2.1.	сырье и материалы для производства товаров (работ, услуг)					
2.2.	коммунальные расходы					
2.3.	транспортные расходы					
2.4.	расходы на маркетинговые исследования и рекламу					
2.5.	расходы на обучение, лицензирование, разрешения					
2.6.	расходы на услуги связи, интернет					
2.7.	офисно-бытовые расходы					
2.8.	арендная плата					
2.9.	затраты на оплату труда работников					
2.10.	приобретение основных средств					
2.11.	прочие затраты (перечислить)					
3.	Объем налоговых отчислений в бюджеты и внебюджетные фонды всех уровней					
4.	Чистая прибыль по бизнес-проекту (п. 1 - п. 2 - п. 3)					

**Раздел 5. Эффективность бизнес – проекта**  
**Таблица 5.1.**

**1 год**

<b>Наименование</b>	<b>1 кв.20__</b>	<b>2 кв 20_</b>	<b>3 кв 20_</b>	<b>4 кв 20__</b>	<b>Всего</b>
Выручка					
Планируемые расходы					
Налоги и взносы					
Чистая прибыль					

**2 год**

<b>Наименование</b>	<b>1 кв.20</b>	<b>2 кв 20</b>	<b>3 кв 20</b>	<b>4 кв 20</b>	<b>Всего</b>
Выручка					
Планируемые расходы					
Налоги и взносы					
Чистая прибыль					

**3 год**

<b>Наименование</b>	<b>1 кв.20__</b>	<b>2 кв 20_</b>	<b>3 кв 20_</b>	<b>4 кв 20__</b>	<b>Всего</b>
Выручка					
Планируемые расходы					
Налоги и взносы					
Чистая прибыль					

**Приложение №1**  
**к Бизнес-плану « наименование проекта»**

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА**

Задачи, мероприятия	Сроки	Исполнитель	Результат, ключевые показатели по итогу проведенных задач или мероприятий
Нефинансовая поддержка			
Организационные мероприятия			
Маркетинг, сбыт			
Финансы			

- Таблицу можете формировать согласно вашему плану развития



**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д.47«А» каб. №6 на 1 этаже общей площадью 14,9 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового и юридического адреса муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета № 007-НИ-25 от 24.01.2025г. «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Ленск, ул. Заозерная, д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:  
в первый год размещения 751,25 руб. (семьсот пятьдесят один рубль) 25 коп., без НДС;  
во второй год размещения 1502,50 руб. (одна тысяча пятьсот два рубля) 50 коп., без НДС;  
в третий год размещения 2253,75руб. (две тысячи двести пятьдесят три рубля) 75 коп., без НДС,

и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа:** доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствии с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке, поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регуливающими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нессти риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. вынос движимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. вынос движимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЮ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**6.2. В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу. Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144, Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.

Город Ленск, г Ленск, ул Заозерная, д. 47А

ОГРН 1171447001175

ИНН 1414016825

КПП 141401001

Телефон:8(41137)3-93-11

Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №6  
г. Ленск, д. Заозерная, 47 «А» (МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,34
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	605,03
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	50,42
Занимаемая площадь, кв.м.	14,90
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>751,25</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,34
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1210,07
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	100,84
Занимаемая площадь, кв.м.	14,90
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1502,50</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,34
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1815,10
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	151,26
Занимаемая площадь, кв.м.	14,90
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>2253,75</b>

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, д. Заозерная, д. 47 «А» каб. № 6 на 1 этаже общей площадью 14,9 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/движимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А», каб. № 12 на 1 этаже общей площадью 21,2 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового адреса муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета №007-НИ-25 от 24.01.2025г. «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха(Якутия), г.Ленск, ул.Заозерная,д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:

в первый год размещения 1068,83 руб. (одна тысяча шестьдесят восемь рублей) 83 копейки, без НДС;

во второй год размещения 2137,67 руб. (две тысячи сто тридцать семь рублей) 67 копеек, без НДС;



в третий год размещения 3206,50 руб. (три тысячи двести шесть рублей)50 копеек, без НДС, и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа: доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).**

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствие с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке, поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регуливающими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нессти риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. вынос движимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. вынос движимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЮ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**6.2. В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания в Бизнес-инкубаторе, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность Учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу. Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144,

Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.

Город Ленск, г Ленск, ул Заозерная, д. 47А

ОГРН 1171447001175

ИНН 1414016825

КПП 141401001

Телефон:8(41137)3-93-11

Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №12  
г. Ленск, ул.Заозерная, д. 47 «А» ( МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,00
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	605,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц без НДС за 1 кв.м.	50,42
Занимаемая площадь, кв.м.	21,20
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1068,83</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,00
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1210,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	100,83
Занимаемая площадь, кв.м.	21,20
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>2137,67</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	6050,00
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1815,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	151,25
Занимаемая площадь, кв.м.	21,20
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>3206,50</b>

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
**нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А» каб. № 12 на 1 этаже общей площадью 21,2 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/недвижимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А», кабинет №16 на 2 этаже общей площадью 30,4 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового адреса муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### 1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета № 071-НИ-24 от 16.12.2024г. «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха(Якутия), г. Ленск, ул.Заозерная,д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:  
в первый год размещения 1307,20 руб. (одна тысяча триста семь руб.) 20 коп., без НДС;  
во второй год размещения 2614,40 руб. (две тысячи шестьсот четырнадцать рублей) 40 коп., без НДС;

в третий год размещения 3921,60 руб. (три тысячи девятьсот двадцать один руб.) 60 коп., без НДС,

и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа: доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).**

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствии с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке,



поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. вынос движимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. вынос движимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании

выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

6.2. **В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания в Бизнес-инкубаторе, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу. Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144,  
Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.  
Город Ленск, г Ленск, ул Заозерная, д. 47А  
ОГРН 1171447001175  
ИНН 1414016825  
КПП 141401001  
Телефон:8(41137)3-93-11  
Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №16  
г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А» (МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год без НДС за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год без НДС за 1 кв.м.	516,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц без НДС за 1 кв.м.	43,00
Занимаемая площадь, кв.м.	30,4
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1307,20</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1032,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	86
Занимаемая площадь, кв.м.	30,40
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>2614,40</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1548,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	129,00
Занимаемая площадь, кв.м.	30,40
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>3921,60</b>

Приложение №2  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А» кабинет №16 на 2 этаже общей площадью 30,4 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/движимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А», каб. № 18 на 2 этаже общей площадью 14,9 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового адреса муниципального казенного учреждения «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия) в официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета № 071-НИ-24 от 16.12.2024г «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха(Якутия), г.Ленск, ул.Заозерная, д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:

в первый год размещения 640,70 руб. (шестьсот сорок руб.) 70 коп., без НДС;

во второй год размещения 1281,40 руб. (одна тысяча двести восемьдесят один руб.) 40 коп., без НДС;

в третий год размещения 1922,10 руб. (одна тысяча девятьсот двадцать два руб.) 10 коп., без НДС,

и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа: доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).**

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствии с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке,

поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. выносимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. выносимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании



выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

6.2. **В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания в Бизнес-инкубаторе, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу. Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144, Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.

Город Ленск, г Ленск, ул Заозерная, д. 47А

ОГРН 1171447001175

ИНН 1414016825

КПП 141401001

Телефон:8(41137)3-93-11

Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

Приложение №1  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №18  
г. Ленск, ул.Заозерная, д. 47 «А» (МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	516,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	43,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,9
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>640,70</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1032,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	86,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,90
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1281,40</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1548,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	129,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,9
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1922,10</b>

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
**нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

« \_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха(Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А» кабинет №18 на 2 этаже общей площадью 14,9 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/движимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А», каб. № 21 на 2 этаже общей площадью 14,9 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового адреса в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### **2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### **3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета № 071-НИ-24 от 16.12.2024г. «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха(Якутия), г.Ленск, ул.Заозерная,д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:

в первый год размещения 640,70 руб. (шестьсот сорок руб.) 70 коп., без НДС;

во второй год размещения 1281,40 руб. (одна тысяча двести восемьдесят один руб.) 40 коп., без НДС;

в третий год размещения 1922,10 руб. (одна тысяча девятьсот двадцать два руб.) 10 коп., без НДС,

и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа: доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).**

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния санитарно-технического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствие с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке, поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регуливающими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нессти риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. вынос движимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. вынос движимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

6.2. **В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания в Бизнес-инкубаторе, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.



## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность Учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу. Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144,  
Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.

Город Ленск, г Ленск, ул Заозерная, д. 47А

ОГРН 1171447001175

ИНН 1414016825

КПП 141401001

Телефон:8(41137)3-93-11

Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №21  
г. Ленск, ул.Заозерная, д. 47 «А» (МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	516,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	43,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,9
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>640,70</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1032,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	86,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,90
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1281,40</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1548,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	129,00
Занимаемая площадь, кв.м.	14,9
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1922,10</b>

Приложение №2  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

« \_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А» каб. № 21 на 2 этаже общей площадью 14,9 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/ движимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**  
**нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью**  
**муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование организации /индивидуального предпринимателя, ИНН), в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А», каб. № 22 на 2 этаже общей площадью 43,3 кв.м. и движимое имущество, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование Помещение и движимое имущество (далее – имущество), указанное в настоящем Договоре, и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями данного Договора.

1.2. Имущество принадлежит на праве собственности муниципального района «Ленский район», закреплено за АРЕНДОДАТЕЛЕМ на праве оперативного управления.

1.3. Помещение включает в себя предоставление АРЕНДАТОРУ в пользование площади Помещения, комплекта офисной мебели, компьютера, принтера индивидуального пользования, телефона внутренней связи, локальных сетей.

1.4. Стороны договорились об использовании Помещения строго в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.5. Охрана Помещения осуществляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ с момента сдачи ключей и до момента выдачи ключей, о сдаче помещения под охрану делается соответствующая запись в Журнале.

1.6. Данный договор не дает право АРЕНДАТОРУ использования почтового адреса в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» официальных документах АРЕНДАТОРА без заключения отдельного договора на оказание услуг на предоставление юридического адреса. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача имущества осуществляется по актам приема-передачи (приложения №2 к настоящему договору), которые подписываются между АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее пяти дней с момента подписания договора аренды.

2.2. Акты приема-передачи оформляются в соответствии с действующими нормативными документами, хранятся совместно с договором аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющегося собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) в личном деле резидента. Техническая документация не передается.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Величина арендной платы за имущество применяется АРЕНДОДАТЕЛЕМ согласно п.п. «б», п. 2<sup>1</sup> постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 12 марта 2007 г. № 75 «Об утверждении правил размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес инкубаторе Республики Саха (Якутия)», а также отчета № 071-НИ-24 от 16.12.2024г. «Определение рыночной стоимости права временного владения (пользования) нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Саха(Якутия), г. Ленск, ул.Заозерная,д.47 «А».

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет:  
в первый год размещения 1861,90 руб. (одна тысяча восемьсот шестьдесят один руб.) 90 коп., без НДС;  
во второй год размещения 3723,80 руб. (три тысячи семьсот двадцать три руб.) 80 коп., без НДС;

в третий год размещения 5585,70 руб. (пять тысяч пятьсот восемьдесят пять руб.) 70 коп., без НДС,

и оплачивается АРЕНДАТОРОМ ежемесячно до 5 числа за текущий месяц. Арендная плата включает в себя плату за пользование Помещением.

3.3. Расчет арендной платы: приложение №1 к настоящему договору.

3.4. **Арендная плата перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по РС(Я), (Администрация муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) л/с 041632101780) р/сч № 0310064300000011600 в ОТДЕЛЕНИИ - НБ РЕСПУБЛИКИ САХА(ЯКУТИЯ) БАНКА РОССИИ//УФК по Республике Саха (Якутия) г. Якутск ИНН 1414009962, КПП 141401001, БИК 019805001, ОКТМО 98627000, КБК 70111105035050000120, согласно выставленного счета.**

**Наименование платежа: доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений).**

3.4.1. АРЕНДАТОР обязан предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ:

- документ, подтверждающий оплату по настоящему договору до 7 числа за текущий месяц;
- один раз в месяц проводить сверки расчетов арендных платежей до 30 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

3.5. В сумме арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.6. АРЕНДАТОР оплачивает (возмещает) коммунальные и эксплуатационные расходы на счет АРЕНДОДАТЕЛЮ по отдельному договору в установленном порядке.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться в случае изменения рыночной стоимости арендной платы.

3.7.1. Новый размер арендной платы отражается на выставленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ счетах и предоставляются АРЕНДАТОРУ 1-го числа текущего месяца.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право на вход в арендуемое помещение с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по устранению возникшей задолженности в связи с неоплатой или несвоевременной оплатой АРЕНДАТОРОМ суммы арендной платы.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется осуществлять учет и хранение Договора аренды.

4.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание Помещения, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация). Устранение аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ на основании письменной заявки, оформленной АРЕНДАТОРОМ.

4.3.2. Организовать охрану Помещения, для чего:

4.3.2.1. осуществлять общий пропускной режим;

4.3.2.2. в присутствии АРЕНДАТОРА обеспечивать охрану правопорядка в здании, а в его отсутствии с момента сдачи нежилого помещения под охрану и до момента снятия с охраны,

4.3.3. В случае проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

4.3.3.1. принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

4.3.3.2. сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

4.3.3.3. сообщить о происшедшем АРЕНДАТОРУ и организовать охрану материальных ценностей на охраняемом объекте до прибытия представителя АРЕНДАТОРА, но не более двух часов с момента вызова.

4.3.4. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

4.3.5. Ознакомить АРЕНДАТОРА с режимом работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение.

4.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе постоянно контролировать соблюдение условий данного Договора, при наличии нарушений со стороны АРЕНДАТОРА АРЕНДОДАТЕЛЕМ составляется акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя АРЕНДАТОРА и подписывается обеими сторонами.

4.5. АРЕНДАТОР обязуется:

4.5.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора, а также направлениями деятельности, указанными в заявке,

поданной в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими правоотношения в сфере имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства.

4.5.2. Содержать Помещение в полной исправности и санитарно-техническом состоянии в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать пожарную и электрическую безопасность.

4.5.3. В случае освобождения в установленный срок или при досрочном освобождении Помещения производить необходимый косметический ремонт за счет собственных средств.

4.5.4. Предоставлять АРЕНДОДАТЕЛЮ копии платежных поручений со штампом банка, подтверждающих перечисление сумм арендной платы, не позднее 07-го числа текущего месяца.

4.5.5. Самостоятельно оплачивать коммунальные расходы по отдельному договору, заключенному с АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно в письменном виде сообщать об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.7. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, произведенные АРЕНДАТОРОМ с письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ, являются собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

4.5.8. Не производить изменения в имуществе, переданном АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без письменного разрешения, возмещению не подлежит.

4.5.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно актам приема-передачи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

4.5.10. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ арендуемое имущество в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приема-передачи. Если состояние возвращаемого имущества не соответствует данному условию, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или самостоятельно за свой счет устраняет недостатки.

4.5.11. Соблюдать режим работы хозяйственного комплекса, в котором находится Помещение, установленный АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.12. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

4.5.12.1. перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности;

4.5.12.2. закрывать на замки и пломбировать (опечатывать) входные двери;

4.5.12.3. при обнаружении признаков проникновения в Помещение прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

4.5.12.4. ставить в известность АРЕНДОДАТЕЛЯ о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

4.5.12.5. сообщать о фактах нарушения целостности имущества или причиненного ущерба в органы внутренних дел и АРЕНДОДАТЕЛЮ;

4.5.12.6. вынос движимого имущества АРЕНДАТОРА осуществляется при наличии пропуска, выданного АРЕНДОДАТЕЛЕМ и заверенного надлежащим образом;

4.5.12.7. вынос движимого имущества, переданного АРЕНДАТОРУ согласно акту приема-передачи, запрещен;

4.5.12.8. при освобождении помещения в связи с расторжением договора вынос движимого имущества, принадлежащего АРЕНДАТОРУ, производится только при наличии обходного листа и акта приема-сдачи, акта сверки взаиморасчетов, подписанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.5.13. Сдавать ключ от Помещения по окончании рабочего дня АРЕНДОДАТЕЛЮ.

4.5.14. АРЕНДАТОР отвечает за противопожарное состояние Помещения.

4.6. АРЕНДАТОР вправе создавать отдельные улучшения арендуемого имущества. Произведенные АРЕНДАТОРОМ отдельные улучшения являются его собственностью.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные в пункте 3.2. данного Договора, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности, которые перечисляются АРЕНДАТОРОМ на основании

выставленного счета или АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе применить ограничительные меры к доступу в арендуемые помещения.

5.3. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от надлежащего выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушения.

5.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ несет полную материальную ответственность за виновное причинение материального ущерба АРЕНДАТОРУ, в том числе и в результате ненадлежащего исполнения работниками охраны своих обязанностей. Виновность работников охраны в каждом конкретном случае устанавливается служебным расследованием. Возмещение причиненного ущерба производится в течение 1 (одного) месяца со дня составления акта оценки ущерба. Вина АРЕНДОДАТЕЛЯ устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.1. Акт оценки причиненного ущерба составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ не позднее 2 (двух) дней с момента возникновения ущерба.

5.4.2. В случае необходимости, стороны настоящего Договора вправе привлечь для оценки ущерба и составления акта незаинтересованных и компетентных лиц, экспертов и иных специалистов.

5.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ освобождается от ответственности за причиненный ущерб АРЕНДАТОРУ в следующих случаях:

5.5.1. за ущерб, причиненный преступником, если он проник в помещение до его сдачи под охрану в установленном порядке;

5.5.2. за хищение денежных средств, других ценностей, оставленных вне сейфов, а также за хищение денежных средств из сейфов в случае превышения суммы, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации;

5.5.3. за хищение ценностей из помещений, не сданных под охрану, либо без явных признаков проникновения в них или в сейфы посторонних лиц (взломы, отжатия, другие повреждения запирающих средств);

5.5.4. отсутствие вины АРЕНДОДАТЕЛЯ в нанесенном ущербе.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности, если она вызвана обстоятельствами, за которые ни одна из сторон не отвечает (стихийные бедствия, решения государственных органов, введение чрезвычайного положения и т.д.).

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

6.1. Договор вступает в силу с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

6.2. **В случае досрочного прекращения договорных отношений АРЕНДАТОР заблаговременно (не менее чем за 30 календарных дней), в письменном виде сообщает АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении помещений. При немедленном освобождении арендуемых площадей АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ неустойку в размере месячной арендной платы.**

6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон, по инициативе АРЕНДАТОРА, а также по инициативе АРЕНДОДАТЕЛЯ при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований.

6.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право выступить инициатором судебного разбирательства по вопросу досрочного расторжения настоящего договора с АРЕНДАТОРОМ по следующим основаниям:

6.5.1. При использовании АРЕНДАТОРОМ имущества с нарушением условий Договора аренды.

6.5.2. Если АРЕНДАТОР умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения, в том числе движимого имущества, переданного по акту приема-передачи, если АРЕНДАТОР:

6.5.2.1. не внес арендную плату в течение 2 (двух) месяцев.

6.5.2.2. не подчиняется внутренним правилам пребывания в Бизнес-инкубаторе, с которыми он был ознакомлен при заключении данного Договора.

6.5.2.3. не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

6.5.2.4. не предоставляет ежеквартальные анкеты, отчеты для включения в реестр получателей государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.5.2.5. нарушает нормы, предусмотренные Кодексом деловой этики.

6.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию АРЕНДАТОРА, если АРЕНДОДАТЕЛЬ:

6.6.1. Нарушает взятые на себя по Договору обязательства.

6.6.2. Если имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. АРЕНДАТОР не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

7.2. Стороны обязуются осуществлять свои права и нести обязанности по исполнению условий настоящего Договора наиболее рациональным образом, с учетом взаимных интересов друг друга. При возникновении разногласий, связанных с выполнением условий настоящего Договора, стороны обязуются урегулировать их путем переговоров, в случае невозможности урегулирования споров при помощи переговоров каждая из сторон вправе обратиться в Уполномоченный орган государственной власти Республики Саха (Якутия), ответственный за создание и деятельность Учреждения и урегулирование споров, связанных с размещением в нем субъектов малого предпринимательства, а также в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

7.3. В случае уклонения АРЕНДАТОРА от сдачи имущества по актам приема-передачи АРЕНДОДАТЕЛЮ после прекращения действия настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право составить комиссию и вскрыть помещение для передачи его другому лицу. Допуск АРЕНДАТОРА в помещение прекращается. Имущество АРЕНДАТОРА, находящееся в помещении, описывается вышеуказанной комиссией, складировается, хранится и может удерживаться АРЕНДОДАТЕЛЕМ до погашения долга по Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу.

Один – для Арендодателя, второй - для Арендатора.

8.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

**Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия)**

Юридический и почтовый адрес: 6788144,  
Республика Саха (Якутия), м.р-н Ленский, г.п.  
Город Ленск, г Ленск, ул. Заозерная, д. 47 «А»  
ОГРН 1171447001175  
ИНН 1414016825  
КПП 141401001  
Телефон:8(41137)3-93-11  
Электронный адрес: lensk\_bisnesink@mail.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.



Приложение №1  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_  
20\_\_ г.

**Расчет арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения №22  
г. Ленск, ул.Заозерная, д.47 «А» (МКУ «Бизнес инкубатор»)**

**В первый год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
первый год	90%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	516,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	43,00
Занимаемая площадь, кв.м.	43,30
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>1861,90</b>

**Во второй год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
второй год	80%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1032,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	86,00
Занимаемая площадь, кв.м.	43,30
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>3723,80</b>

**В третий год размещения**

<b>Показатели</b>	<b>Значение</b>
Рыночная стоимость арендной платы в год за 1 кв. м.	5160,00
Льгота по арендной плате (%)	
третий год	70%
Арендная плата с учетом льготы в год за 1 кв.м.	1548,00
Арендная плата с учетом льготы в месяц за 1 кв.м.	129,00
Занимаемая площадь, кв.м.	43,3
<b>Сумма арендной платы в месяц</b>	<b>5585,70</b>

Приложение №2  
к Договору аренды № \_\_\_\_\_  
от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
нежилого помещения/движимого имущества**

г. Ленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия), именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «АРЕНДАТОР», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает во временное пользование нежилое помещение в муниципальном казенном учреждении «Бизнес инкубатор» муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия) (далее – Помещение), расположенном по адресу: г. Ленск, ул. Заозерная, д.47 «А» каб. № 22 на 2 этаже общей площадью 43,3 кв.м., а АРЕНДАТОР принимает Помещение, указанное в настоящем акте в соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения и движимого имущества, являющихся собственностью муниципального района «Ленский район» Республики Саха (Якутия).

2. На момент передачи в помещении находятся:

№	Наименование	Инв. Номер	Количество

3. Передаваемое в пользование Помещение/ движимое имущество находится в хорошем состоянии.

4. У АРЕНДАТОРА претензий к Помещению нет.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Передачу осуществил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /